

5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP.

EDITAL DE LEILÃO – 1º e 2º LEILÃO e de intimação das partes Exequente(s): **ARI DA CUNHA SARAIVA**, inscrito no CPF nº 069.583.508-04; **MARCIA PALOSCHI SACRAMENTO SARAIVA**, inscrita no CPF nº 058.596.148-45; **ARLETE SARAIVA DE PAULA**, inscrita no CPF nº 220.365.988-20; **ROBERTO BANKS DE PAULA**, inscrito no CPF nº 295.705.738-72; Executado(a)(s): **AERO MACK INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA - EPP**, inscrita no CNPJ nº 55.078.042/00001-37, seu representante legal **FLÁVIO GALEAZZO**, inscrito no CPF nº 397.847.208-25; sua consorte **LAZARA MAGRINI GALEAZZO**, inscrita no CPF nº 104.731.878-41; bem como, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e, demais interessados: **PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PERUÍBE/SP – FAZENDA MUNICIPAL.**

A Doutora **ADRIANA BERTONI HOLMO FIGUEIRA, MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP**, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os Autos do Processo nº **0002905-58.2006.8.26.0554 (ordem nº. 122/2006) – Execução de Título Extrajudicial**, foi designada a venda do(s) bem(ns) imóvel(eis), *através de alienação* judicial por **MEIO ELETRÔNICO**, observadas as regras pertinentes previstas nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, através do website devidamente habilitado para o ato: www.lanceja.com.br, sendo a alienação conduzida pela Leiloeira Oficial e Rural Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, estabelecida na Rua Laura, nº 138 - Centro – Santo André/SP - CEP: 09040-240 – Tel.: (11) 4425-7652, e-mail: atendimento@lanceja.com.br/juridico@lanceja.com.br; a saber:

DO LEILÃO - O 1º LEILÃO terá início no dia **09 de maio de 2023, à partir das 13h30, e se estenderá por mais três dias encerrando-se em 11/05/2023, às 13h30, oportunidade em que os bens serão vendidos pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO no dia 11/05/2023, à partir das 13h31, se estendendo até o dia 30 de maio de 2023, às 13h30, não sendo admitidos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP**, sendo que a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. As avaliações serão atualizadas pelos índices adotados pela Tabela**

Prática do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo para os débitos judiciais comuns. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo visando manifestação de outros eventuais licitantes. **Considerar todos os horários mencionados como horário de Brasília.**

- DA DOCUMENTAÇÃO E DA PARTICIPAÇÃO: (I) A documentação necessária para participação na hasta será: **(a) Pessoa Física:** Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos); cadastro de pessoa física (CPF); comprovante de estado civil; comprovante de residência em nome do interessado; **(b) Pessoa Jurídica:** Contrato Social/Estatuto Social, com a última alteração/consolidado, ata de assembleia e demais documentos pertinentes ao “tipo de PJ”; cópia ou original do RG e CPF do sócio com poderes e do representante; **(c)** Em caso de representação, os interessados deverão apresentar procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital; (II) Além da documentação supramencionada, se faz necessário **(1) Para participar do leilão eletrônico, o(a) interessado deverá se cadastrar na plataforma www.lanceja.com.br enviar os documentos necessários, assinar o Termo de Adesão com assinatura eletrônica disponibilizado no site www.lanceja.com.br e solicitar habilitação para o referido leilão, com a antecedência de até 24 (vinte e quatro) horas ao leilão, sob pena de não ser efetivada a validação da referida habilitação, preenchendo todos os dados solicitados, pelo que responde civil e criminalmente, com a observância de todas as condições contidas no edital de leilão e nas regras de participação da plataforma;** (II) **O cadastro é pessoal e intransferível, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste Edital e pelos lanços realizados com seu login e senha;** (III) A Leiloeira, ou quem por ela indicado, devidamente identificado, fica autorizada a efetuar visitas no local dos bens submetidos à hasta pública, acompanhado ou não de interessado(s) na arrematação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça designado pela respectiva Vara; (IV) A Leiloeira e a plataforma www.lanceja.com.br poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão.

DO(S) BEM(NS): LOTE ÚNICO: UM IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA DOS HIBISCUS, Nº. 245, LOTES 16 E 17, DA QUADRA 16, DO LOTEAMENTO BOUGAINVILLÉE RESIDENCIAL I, MUNÍCIPIO E COMARCA DE PERUÍBE, LITORAL SUL DE SÃO PAULO, OBJETO DA MATRÍCULA Nº. 16.779, DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE PERUÍBE/SP (ANTIGA MATRÍCULA Nº. 168.491, DO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM/SP), com a seguinte descrição: 01 (um) **PRÉDIO RESIDENCIAL** COM 239,84m² e seu respectivo terreno, formado pelos lotes nºs. 16 e 17, da quadra 16, do loteamento BOUGAINVILLEE RESIDENCIAL, no município de Peruíbe/SP, medindo 26,000ms de frente para a Rua dos Hibiscus, por 30,77ms da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 800,02m², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 15, do lado esquerdo com o lote 18 e, nos fundos com os lotes 09 e 10. a saber: - **Proprietários:** Flávio Galeazzo e sua esposa Lázara Magrini Galeazzo, casados no regime de comunhão de bens. **Título Aquisitivo:** R.1 – Matrículas nº. 136.645 e 136.646 e Matrícula 168.491 do Registro de Imóveis de Itanhaém (fusão); **Av.1/16.779** – Procede-se a esta averbação na presente matrícula para ficar constando quer sobre o imóvel pesa o seguinte: **ônus caução** : nos termos do artigo.38, em favor dos locadores Ari da Cunha Saraiva e Arlete Saraiva de Paula; Condomínio o Bosque: Roberto Banks de Paula e Marcia Paloschi Sacramento Saraiva, com garantia de locação objeto do Contrato de locação datado de 01 de junho de 2003, no qual figura a locatária Aero Mack Indústria e Comércio Ltda - ME. **Av.2/16.779.** Procede-se a esta averbação nos termos da Certidão extraída dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, requerida por Ari da Cunha Saraiva e Arlete Saraiva de Paula; Marcia Paloschi Sacramento Saraiva e Roberto Banks de Paula contra Aero Mack Indústria e Comércio Ltda - ME; Flávio Galeazzo e Lázara Magrini Galeazzo, (Processo nº. 122/06), expedida em 21 de janeiro de 2011, pelo juízo de Direito da 5.^a Vara Cível da Comarca de Santo André -SP, para ficar constando a **Penhora** sobre o imóvel. Valor da Execução R\$ 271.406,94, Depositário: Flávio Galeazzo. **Av.3/16.779** – Procede -se a esta averbação em cumprimento ao r. Mandado de Penhora extraído dos autos da Execução trabalhista movida por Marcos Antônio Capitani, contra Lázara Magrini Galeazzo, Flávio Galeazzo e Aero Mack Indústria e Comércio Ltda-EPP (Proc.0190900-49.2008.5.02.0463), expedido em 24 de outubro de 2016, pela 3.^a Vara do Trabalho da Comarca de São Bernardo do Campo -SP, (Protocolo de Penhora Online: PH000142547), para ficar constando a **penhora** sobre o imóvel. Valor da dívida R\$ 62.953,26 Depositário: Flavio Galeazzo e Lázara Magrini Galeazzo. Os emolumentos serão pagos a final ou no cancelamento ou quando da efetivação do registro da arrematação ou adjudicação do imóvel. **Av.4/16.779** – Procede-se averbação na presente matrícula para ficar constando a **indisponibilidade** dos bens de Lazara Magrini Galeazzo e Flávio Galeazzo, conforme protocolo de Indisponibilidade n.º 201105.1417.01630180-IA-020, Processo n.º 01909004920085020463, data 14/05/2021, tendo como emissor da ordem Grupo Auxiliar de Execução e pesquisa Patrimonial – GAEPP do Tribunal Regional do Trabalho da 2.^a Região São Paulo; **Av.5/16.779** – Procede-se averbação na presente matrícula para ficar constando a **indisponibilidade** dos bens de Lazara Magrini Galeazzo e Flávio Galeazzo, conforme protocolo de Indisponibilidade n.º

202205.2713.02168820-IA-040, Processo n.º 00161009420075020263, data 27/05/2022, tendo como emissor da ordem Grupo Auxiliar de Execução e pesquisa Patrimonial – GAEPP do Tribunal Regional do Trabalho da 2.ª Região São Paulo; **Av.6/16.779** – Para constar a averbação da penhora extraída da ação de execução civil, tendo como parte exequente ASSOCIAÇÃO BOUGAINVILLEE RESIDENCIAL I e o executado FLÁVIO GALEAZZO, Processo autos n.º. 00023800220218260441, expedida em 03/12/2022, pelo 1º Ofício Judicial da Comarca de Peruíbe/SP. **Cadastro Municipal:** Edificação encontra-se cadastrada na Municipalidade sob n.º 1.3.599.0336.001.981. **Observação 1)** Conforme laudo pericial, o imóvel é localizado no LOTEAMENTO BOUGAINVILLEE RESIDENCIAL I, o qual se trata-se de um condomínio fechado com portaria, administração, segurança, muros de divisa, academia, área de lazer, lanchonete, quadra de tênis, campo de futebol “Society” e “playground”. O aproveitamento do loteamento é estritamente residencial. **Observação 2):** O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Avenida Governador Mário Covas Júnior, s/n.º, passando pela identificação na portaria de segurança de entrada do Loteamento Bougainvillee Residencial I e pela Rua dos Hibiscus **Benfeitorias (fls.877)** – sobre o terreno encontra-se erigida 1(uma) edificação residencial, possuindo as seguintes características construtivas: piso/forro: ladrilhos cerâmicos/laje; revestimento interno: argamassa fina e azulejos, revestimento externo: argamassa fina, Portas/ cobertura: madeira/telha de barro; janelas – tipo porta-balcão, basculante e de corre; caixilhos – alumínio, ferro e madeira. **Compartimentos: Térreo:** lavabo, varanda, garagem, sala, área de serviço, piscina, suítes, cozinha, escritório e dormitório, **mezanino:** sala, **Superior:** 2 banheiros, suíte e 2 dormitórios, **Área Construída.:** 239,84m². **Observação 3)** A construção da edificação consta na antiga matrícula do Imóvel (168.491, do Registro de Imóveis de Itanhaém/SP – Av.1 – Para consta que no imóvel foi construído um prédio residencial com 239,84m², com frente para a Rua dos Hibiscus. **desmembramento do imóvel objeto desta matrícula 168.491 (fls.987), do CRI de Itanhém, medindo 26,00m de frente para Rua dos hibiscos, por 30,77m da frente dos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida de frente, encerrando com área de 800,02 m², dando origem a matrícula n.º. 16.779, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Peruíbe/SP.** **Observação 4):** Que na hipótese de existência de condomínio, o art. 843, §, 2.º, do CPC, faculta aos coproprietários o exercício do direito de preferência e a garantia de que o valor auferido pela hasta garanta” sua quota parte calculado sobre o valor da avaliação” **(fls.1494/1495).** **Observação 5)** Deferida também reserva de crédito em favor de Associação Residencial Bougainville, no importe de R\$ 402.998,29 **(fls.1354)**, cuja ação de conhecimento movida contra os executados foi julgada procedente, mas ainda não transitou em julgado **(fls. 1324)** - O credor condominial tem preferência ao credor quirografário, incluindo-se aquele que recebeu o imóvel de caução. **Decisão (fls.1.405/ 1.406).** **Débitos de IPTU no valor**

de R\$ 123.841,10 (cento e vinte e três mil, oitocentos e quarenta e um reais e dez centavos), até 08/03/2023, conforme pesquisa efetuada no *website* da Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Peruíbe/SP. **Venda “Ad Corpus”** e no estado em que se encontra, sendo quaisquer regularizações de área e de matrícula por conta do arrematante. O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. Avaliação de R\$ 1.500.000,00 (Um milhão e quinhentos mil reais), agosto/2013. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 2.636.572,82 (dois milhões, seiscentos e trinta e seis mil, quinhentos e setenta e dois reais e oitenta e dois centavos), março/2023**, pela Tabela Prática do E. TJ/SP para débitos judiciais comuns.

- DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 1.986.835,20 (um milhão, novecentos e oitenta e seis mil, oitocentos e trinta e cinco reais e vinte centavos), atualizado até setembro/2022 (conforme fls. 1534/1538/versos).

- VISITAÇÃO /MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO/ ENCARGOS – (I) Ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e o agendamento designando-se datas para as visitas dos interessados em vistoriar os bens penhorados, cabendo aos responsáveis pela guarda do bem facultar o ingresso dos mesmos; (II) Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico/filmagem para inseri-lo no portal da Gestora, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. (III) Fica autorizado a instalação de faixa, placa, “outdoor” e demais materiais publicitários no local e em sua região, para ampla divulgação da venda. (IV) Venda *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- DOS DÉBITOS/ÔNUS – (I) O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, que não são de responsabilidade do arrematante. (II) **Caberá aos interessados pesquisar junto aos órgãos competentes eventuais ônus que recaiam sobre os bens, antes das datas agendadas para os leilões, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital.** (III) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e

custos com possível ação para a imissão da posse no imóvel, regularização junto aos órgãos competentes, georreferenciamento, cadastro de qualquer natureza, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, discussão acerca de eventual desapropriação, alvarás, certidões, escrituras, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

- DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATAÇÃO(ÕES): (I) PAGAMENTO À

VISTA: O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 24 (vinte e quatro) horas após declarado vencedor pela leiloeira, independentemente da homologação judicial, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo encaminhado ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante.; **(II) - PAGAMENTO PARCELADO:** O interessado em adquirir o bem

penhorado em prestações poderá apresentar: proposta por escrito (sem prejuízo de que os lances devem ser ofertados pela internet), *antes da realização do leilão, desde que devidamente cadastrado e habilitado a participação do referido leilão junto ao site www.lanceja.com.br e encaminhar para o(s) e-mail(s): juridico@lanceja.com.br,* (ii) deverá ainda ser observado o disposto no artigo 895 §§§ 1º, 2º e 4º, do Código de Processo Civil. O valor da arrematação deverá ser devidamente atualizado pela Tabela do TJ/SP para débitos judiciais comuns. **Observação:** i) A apresentação de proposta de parcelamento não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, do CPC) e não exige o proponente de lançar no leilão de forma online pelo site; (ii) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.

- DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS: Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução que se deu a arrematação (artigo 895, § 4º e 5º, do CPC)

- COMISSÃO DA LEILOEIRA - O arrematante deverá pagar a Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de

arrematação, à vista, em até 24 horas após ser declarado vencedor, diretamente a Leiloeira através depósito bancário em conta corrente a ser indicada no ato da arrematação. A comissão devida não está inclusa no valor do lance) e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas;

OBSERVAÇÕES GERAIS: (a) O Bem será alienado em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; (b) Assinado o auto de arrematação pelo juiz e pela leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); **(c)** Os lances ofertados são irrevogáveis e irrevogáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lances em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is); **(d)** O(A) Arrematante declara que: **(i)** conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmente o bem levado a leilão aceitando adquiri-lo nos termos deste Edital de Leilão, cuja venda se concretizará em caráter *ad corpus* e no estado e condições em que se encontra, objeto da arrematação; **(ii)** assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto ao bem objeto da arrematação; **(iii)** assume todos os custos, emolumentos e tributos referentes à transferência e regularização do bem arrematado; **(iv)** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do(a) arrematante; **(v)** a alienação será formalizada por termo nos autos da execução; **(vi)** alienação poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos cinco dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado nos autos; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação ao senhorio direto, ao credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte na execução **(e)** Na hipótese de CANCELAMENTO DO LEILÃO, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes, desistência do exequente ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela leiloeira, devidamente comprovadas, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao

cancelamento; **(f) QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO):** A Gestora fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ; **(d)** Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente, informando ainda os lances anteriores para que sejam submetidos à devida apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil); **(g)** Em caso de acolhimento/homologação de melhor proposta, o ofertante será intimado para, no prazo fixado, efetue os pagamentos devidos da arrematação e da Leiloeira, devidamente atualizados, nos termos do edital de leilão; **(h) se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal dos executados, dos condôminos, dos credores, senhorio e terceiros interessados, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 889, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital;** **(i) Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente;** **(j)** Em se tratando de penhora incidente sobre bem indivisível, o mesmo será alienado como um todo, porém, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (art. 843, "caput", do CPC); **(k)** A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC;

O Edital de Leilão será publicado na rede mundial de computadores **no site www.lanceja.com.br**, nos termos do art. 887, § 2º do NCPC.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE www.lanceja.com.br;

Os interessados são responsáveis pela análise jurídica (e de qualquer natureza) do processo que deu origem ao presente leilão e de eventuais recursos.

Ficam as partes Exequente(s): **ARI DA CUNHA SARAIVA, MARCIA PALOSCHI SACRAMENTO SARAIVA, ARLETE SARAIVA DE PAULA, ROBERTO BANKS DE PAULA** e Executado(a)(s): **AERO MACK INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA - EPP**, seu representante legal **FLÁVIO GALEAZZO**, sua consorte **LAZARA MAGRINI GALEAZZO**, e seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), demais

interessados: **PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PERUÍBE/SP – FAZENDA MUNICIPAL** e advogado(s), INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Santo André/SP, 08 de março de 2023.

Doutora ADRIANA BERTONI HOLMO FIGUEIRA, MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP.