

**30ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO** e de intimação das partes: requerente **BANCO ABC BRASIL S.A**, inscrito no CNPJ nº 28.195.667/0001-06, requerido **TRIAD-SOFT CONSULTORIA ASSESSORIA COMÉRCIO EM INFORMÁTICA LTDA.**, inscrito no CNPJ nº 68.448.943/0001-15 E **SILVIO RODRIGUES JUNIOR**, inscrito no CPF nº 074.136.558-88, a cônjuge: **MARIA DE LOURDES GRANA RODRIGUES**, inscrita no CPF nº 188.548.168-33, bem como representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e demais interessados: **EVENTUAIS OCUPANTES E/OU POSSUIDORES DO BEM, CONDOMÍNIO PAÇO DAS FLORES**, inscrito no CNPJ nº 55.615.157/0001-13 E **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO – SETOR DE ARRECADAÇÃO**.

O Doutor **GUILHERME SANTINI TEODORO, MMº JUIZ DE DIREITO DA 30ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/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 1092346-75.2022.8.26.0100**, e que foi designada a venda do bem imóvel, 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: [juridico@lanceja.com.br](mailto:juridico@lanceja.com.br); a saber:

**DO LEILÃO** – O leilão será realizado em duas etapas eletrônicas exclusivamente pelo website: **www.lanceja.com.br**, a saber: O **1º LEILÃO** terá início no dia 18/11/2024, à partir das 13h00, e se estenderá por mais três dias **encerrando-se em 21/11/2024, às 13h00**, oportunidade em que o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO no dia 21/11/2024, à partir das 13h01**, se estendendo até o **dia 11 de dezembro de 2024, às 13h00**, sendo admitidos lanços a partir de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada (conforme r. decisão de fl. 358). A alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. As avaliações serão atualizadas pelos índices adotados pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP 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-DF.**

**- 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](http://www.lanceja.com.br), enviar os documentos necessários, assinar o Termo de Adesão com assinatura eletrônica disponibilizado no site [www.lanceja.com.br](http://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](http://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): SERÃO LEVADOS A LEILÃO OS BENS ABAIXO RELACIONADOS, a saber:**

**LOTE 01 – 01 (UM) APARTAMENTO Nº 112, LOCALIZADO NO 11º ANDAR DO EDIFÍCIO AZALÉA, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PAÇO DAS FLORES, SITUADO À AVENIDA NOSSA SENHORA DA ASSUNÇÃO, Nº 780, 13º SUBDISTRITO BUTANTÃ, POSSUINDO ÁREA PRIVATIVA DE 68,54 M<sup>2</sup> (METROS QUADRADOS), pertencente a Matrícula nº 117.166 do 18º CRI de São Paulo/SP, conforme transcrição a seguir descrita:** O apartamento nº 112, localizado no 11º andar do Edifício Azaléa, integrante do Condomínio Residencial Paço das Flores, situado à Avenida Nossa Senhora da Assunção, nº 780, no 13º Subdistrito Butantã, com a área privativa de

68,54 m<sup>2</sup>, a área comum de 42,625 m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 111,165 m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 0,9066% no terreno e das coisas comuns do condomínio e tocando-lhe a quota de participação de 0,9066% nas despesas de condomínio. **Contribuinte:** 101.531.0223-2. **Registro Anterior:** R. 11/5.365 e Matrícula 102.696, ambas deste Cartório. **Ônus/Observações:** **R. 01** – Para constar que, por instrumento particular datado de 08 de outubro de 1993, na forma da lei 4.380/64, a proprietária Marques Godoi Construtora Ltda., CGC nº 48.868.830/0001-61, transmitiu o imóvel objeto dessa matrícula a Silvio Rodrigues Junior, CPF nº 074.136.558-88 e s/m Maria de Lourdes Grana Rodrigues, CPF nº 188.548.168-33, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77; **R. 04** – Para constar que, de acordo com o ofício expedido pela Delegacia da Receita Federal do Brasil, (matrícula nº 68520), DRF – Piracicaba – São Paulo, com o extrato da Relação de Bens e Direitos para Arrolamento (Requisição nº 21.00.00.21.40) e nos termos do art. 64 da lei federal 9.532, o oficial deste serviço foi autorizado a proceder ao Registro do ARROLAMENTO DE BENS do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a Silvio Rodrigues Junior, já qualificado. De conformidade com o § 1<sup>a</sup> do art. 7º da IN SRF 143/98 e § 1º do art. 5º da IN SRF 264/2002, o Oficial do Registro deverá comunicar, no prazo de 48 horas à autoridade administrativa que houver efetuado o arrolamento, a ocorrência de qualquer das hipóteses da alienação ou oneração; **Av. 05** – Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade nº 202106.0114.01656476-IA-210, autos do processo nº 50074601420214036105, por solicitação da 5ª Vara Federal de Campinas, deste Estado – TRF da 3ª Região, e em conformidade com o provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça; **Av. 06** – Para constar DISTRIBUIÇÃO DA AÇÃO, expedida pela 4ª Vara Cível do Foro de Indaiatuba/SP, ação de Execução – Contratos Bancários, processo nº 1001506-26.2023.8.26.0248), em que figuram como partes Banco Bradesco S/A em face de Silvio Rodrigues Junior e Triad Soft Consultoria Assessoria e Comércio em Informática Ltda.; **Av. 07** – Para constar PENHORA exequenda; **Av. 08** – Para constar PENHORA do imóvel objeto dessa matrícula, extraída da ação de Execução Civil, processo nº 1092342-38.2022.8.26.0100 movida por Banco ABC Brasil S/A, CNPJ nº 28.195.667/0001-06 em face de Triad-Soft Consultoria Assessoria em Informática Ltda., e os proprietários pelo R.01, Silvio Rodrigues Junior e sua mulher Maria de Lourdes Grana Rodrigues, já qualificados; **Av. 09** – Para constar DISTRIBUIÇÃO DA AÇÃO, expedida pela 42ª Vara Cível do Foro Central Cível desta Capital, desta Capital, ação de Execução Extrajudicial, processo nº 1110629-15.2023.8.26.0100, em que figuram como partes Banco Itaú Unibanco S/A, CNPJ nº 60.701.190/0001-04 em face de Silvio Rodrigues Junior, já qualificado, e Triad Soft Consultoria e Assessoria em Informática Ltda., CNPJ nº 68.448.943/0001-15; **Av. 10** – Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade nº 202402.1110.03158349-IA-900, processo nº 10001690420235020027, TRT da 2ª Região e em conformidade com o provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça; **Av. 11** – Para constar PENHORA do imóvel objeto dessa matrícula, expedida

pela 39ª Vara Cível do Foro Central Cível, desta Capital, extraído dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1135300-39.2022.8.26.0100, em que figuram como partes Banco Safra S/A, CPNJ nº 58.160.789/0001-28 contra Triad Soft Consultoria Assessoria e Comércio em Informática Ltda., CNPJ nº 68.448.943/0001-15, Salvador Tsunek Nakada, CPF nº 055.101.588-83 e os proprietários pelo R.1 Maria de Lourdes Grana Rodrigues, e seu marido Silvio Rodrigues Junior, já qualificados; **Av. 12 – Para constar PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula, extraída da 27ª Vara do Trabalho desta Capital, TRT da 2ª Região, Execução Trabalhista, processo nº 1000169-04.2023.5.02.0027), em que figuram como partes Alexandro Zuza de Oliveira, CPF nº 166.324.428-62 contra Triad-Soft Consultoria Assessoria com Informática Ltda., CNPJ nº 68.448.943/0001-15 e o proprietário pelo R.01, Silvio Rodrigues Junior, casado com Maria de Lourdes Grana Rodrigues, já qualificados, tendo sido nomeado depositário o executado Silvio Rodrigues Junior. **CADASTRO MUNICIPAL:** 101.531.0223-2. **DÉBITO DE IPTU:** Não foram encontrados registros de débitos abertos vinculados ao imóvel, conforme consulta pelo site eletrônico da Prefeitura Municipal de São Paulo em setembro/2024. **DÉBITOS CONDOMINIAIS:** Os débitos condominiais referentes ao imóvel avaliado não foram fornecidos pelo Síndico. Sendo assim, caberá ao interessado diligenciar. **OBSERVAÇÕES CONSTANTES NO LAUDO DE AVALIAÇÃO HOMOLOGADO:** **a)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado se trata de um Apartamento, sob nº 112, localizado no 11º andar (último andar) do Condomínio Residencial Paço das Flores, situado à Avenida Nossa Senhora da Assunção, nº 780, Vila Butantã, possuindo a seguinte distribuição interna: 1. Hall dos elevadores comum social e de serviço para as quatro unidades; 2. Sala para dois ambientes; 3. Sacada; 4. Dois dormitórios; 5. Banheiro; 6. Cozinha; 7. Área de Serviço; 8. WC de empregada; **b)** Relata também que o imóvel avaliado possui Cadastro Municipal sob nº 101.531.0223-2; **c)** Observa que as áreas de convivência social do imóvel avaliado possuem: 1. Salão de festa com banheiro, bar e cozinha; 2. Piscina infantil e adulto; 3. Jardins em seus recuos; 4. Playground; 5. Brinquedo técnica; 6. Quadra Poliesportiva; 7. Academia; **d)** Constata o avaliador que o imóvel avaliado está em regular estado de conservação, necessitando de reparos de pisos cerâmicos e pintura; **e)** Relata que o prédio em que consta o imóvel avaliado possui 02 (dois) blocos, sendo 04 (quatro) apartamentos por andar, 44 (quarenta e quatro) unidade no bloco da unidade avalianda, possuindo o total de 92 (noventa e duas) unidades, 11 (onze) pavimentos tipo, térreo, 02 (dois) subsolos de garagens, distribuição de luz individual, 02 (dois) elevadores na unidade avalianda, com idade real de 33 anos (construído em 1991); **f)** O local é servido por todos os melhoramentos públicos e a região por todos os equipamentos urbanos e serviços necessários a uma boa habitabilidade, tais como postos de gasolina e de serviços, supermercados, hospitais, transportes coletivos, pronto socorro, escolas, templos religiosos, universidades, comércio varejista de conveniência, oficinas de serviços diversificados, praças e áreas verdes, possuindo uso misto, com predominância de casas e de novas verticalizações de padrão médio para simples de uso diversificado e o residencial de conjuntos de prédios residenciais de padrão simples para médio, de novos empreendimentos verticais que vem ocupando os lotes das antigas moradias; **e)** Relata o avaliador que o valor do condomínio do imóvel avaliado para o ano de

2024 perfaz o montante de R\$ 472,22 (quatrocentos e setenta e dois reais e vinte e dois centavos. **Observação 1)**: Pelas fotos do laudo de avaliação, o imóvel parece estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. **Observação 2)**: 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. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL R\$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil reais), março/2024. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 370.099,04 (trezentos e setenta mil, noventa e nove reais e quarenta e quatro centavos)**, setembro/2024, pela Tabela Prática do TJ/SP para débitos judiciais comuns.

**LOTE 02 – 01 (UMA) VAGA DE GARAGEM DEMARCADA SOB Nº 19, LOCALIZADA NO 1º SUBSOLO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PAÇO DAS FLORES, SITUADO À AVENIDA NOSSA SENHORA DA ASSUNÇÃO, Nº 780, NO 13º SUBDISTRITO DE BUTANTÃ, COM ÁREA PRIVATIVA DE 10,00 M<sup>2</sup> (METROS QUADRADOS)**, conforme a Matrícula nº 117.167 do 18º CRI de São Paulo/SP, conforme transcrição a seguir descrita: Uma vaga de garagem simples sob nº 19, localizada no 1º subsolo do Condomínio Residencial Paço das Flores, situado à Avenida Nossa Senhora da Assunção, nº 780, no 13º Subdistrito Butantã, com a área privativa de 10,00 m<sup>2</sup>, a área comum de 22,587 m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 32,587 m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 0,1656% no terreno e das coisas comuns do condomínio e tocando-lhe a quota de participação de 0,1656% nas despesas de condomínio. **Contribuinte:** 101.531.0108-2. **Registro Anterior:** R.11/5.365 e Matrícula 102.696, ambas deste Cartório. **Ônus/Observações: R. 01** – Para constar que, por instrumento particular de 08/10/1993, na forma da lei nº 4.380/64, a proprietária Marques Godoi Construtora Ltda., CGC nº 48.868.830/0001-61, transmitiu o imóvel objeto dessa matrícula a Silvio Rodrigues Junior, CPF nº 074.136.558-88 e s/m Maria de Lourdes Grana Rodrigues, CPF nº 188.548.168-33, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77; **Av. 04** – Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade nº 202106.0114.01656476-IA-210, autos do processo nº 50074601420214036105, por solicitação da 5ª Vara Federal de Campinas, deste Estado – TRF da 3ª Região, e em conformidade com o provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça; **Av. 05** – Para constar DISTRIBUIÇÃO DA AÇÃO, expedida pela 4ª Vara Cível do Foro de Indaiatuba/SP, ação de Execução – Contratos Bancários, processo nº 1001506-26.2023.8.26.0248, em que figuram como partes Banco Bradesco S/A em face de Silvio Rodrigues Junior e Triad Soft Consultoria Assessoria e Comércio em Informática Ltda.; **Av. 06** – Para constar PENHORA exequenda; **Av. 07** – Para constar PENHORA do imóvel objeto dessa matrícula, extraída da ação de Execução Civil, processo nº 1092342-38.2022.8.26.0100 movida por Banco ABC Brasil S/A, CNPJ nº 28.195.667/0001-06 em face de Triad-Soft Consultoria Assessoria em Informática Ltda., e os proprietários pelo R.01, Silvio Rodrigues Junior e sua mulher Maria de Lourdes Grana Rodrigues,

já qualificados; **Av. 08** – Para constar DISTRIBUIÇÃO DA AÇÃO, expedida pela 42ª Vara Cível do Foro Central Cível desta Capital, ação de Execução Extrajudicial, processo nº 1110629-15.2023.8.26.0100, em que figuram como partes Banco Itaú Unibanco S/A, CNPJ nº 60.701.190/0001-04 em face de Silvio Rodrigues Junior, já qualificado, e Triad Soft Consultoria Assessoria em Informática Ltda., CNPJ nº 68.448.943/0001-15; **Av. 09** – Para constar INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade nº 202402.1110.03158349-IA-900, processo nº 1001690420235020027, TRT da 2ª Região e em conformidade com o provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça; **Av. 10** – Para constar PENHORA do imóvel objeto dessa matrícula, expedida pela 39ª Vara Cível do Foro Central Cível, desta Capital, extraído dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1135300-39.2022.8.26.0100, em que figuram como partes Banco Safra S/A, CPNJ nº 58.160.789/0001-28 contra Triad Soft Consultoria Assessoria e Comércio em Informática Ltda., CNPJ nº 68.448.943/0001-15, Salvador Tsunek Nakada, CPF nº 055.101.588-83 e os proprietários pelo R.1 Maria de Lourdes Grana Rodrigues, e seu marido Silvio Rodrigues Junior, já qualificados; **Av. 11** – Para constar PENHORA do imóvel objeto dessa matrícula, extraída da 27ª Vara do Trabalho desta Capital, TRT da 2ª Região, Execução Trabalhista, processo nº 1000169-04.2023.5.02.0027), em que figuram como partes Alexandro Zuza de Oliveira, CPF nº 166.324.428-62 contra Triad-Soft Consultoria Assessoria com Informática Ltda., CNPJ nº 68.448.943/0001-15 e o proprietário pelo R.01, Silvio Rodrigues Junior, casado com Maria de Lourdes Grana, já qualificados, tendo sido nomeado depositário o executado Silvio Rodrigues Junior, já qualificado. **CADASTRO MUNICIPAL:** 101.531.0108-2. **DÉBITO DE IPTU:** Não foram encontrados registros de débitos abertos vinculados ao imóvel, conforme consulta pelo site eletrônico da Prefeitura Municipal de São Paulo em setembro/2024. **DÉBITOS CONDOMINIAIS:** Os débitos condominiais referentes ao imóvel avaliado não foram fornecidos pelo Síndico. Sendo assim, caberá ao interessado diligenciar. **Observações constantes no Laudo de Avaliação Homologado:** a) Relata o avaliador que o imóvel avaliado se trata de uma vaga de garagem demarcada, localizada no 1º (primeiro) subsolo de nº 19 (dezenove) do condomínio residencial Paço das Flores, situado à Avenida Nossa Senhora da Assunção, nº 780; b) O local é servido por todos os melhoramentos públicos e a região por todos os equipamentos urbanos e serviços necessários a uma boa habitabilidade, tais como postos de gasolina e de serviços, supermercados, hospitais, transportes coletivos, pronto socorro, escolas, templos religiosos, universidades, comércio varejista de conveniência, oficinas de serviços diversificados, praças e áreas verdes, possuindo uso misto, com predominância de casas e de novas verticalizações de padrão médio para simples de uso diversificado e o residencial de conjuntos de prédios residenciais de padrão simples para médio, de novos empreendimentos verticais que vem ocupando os lotes das antigas moradias. **Observação 1)** Em respeito ao artigo 1.331, § 1º do Código Civil, somente podem participar, dar lances e arrematar a vaga de garagem objeto de alienação as pessoas que sejam proprietárias das unidades do Condomínio Residencial Paço das Flores ou que, no decorrer do leilão, já tenham dado o lance vencedor (ganhador) no lote 01, objeto do

leilão em epígrafe. **Observação 2)** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. **Observação 3)** Venda “Ad Corpus” e no estado em que se encontra, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), março/2024. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 40.558,80 (quarenta mil, quinhentos e cinquenta e oito reais e oitenta centavos), setembro/2024, pela Tabela Prática do TJ/SP para débitos judiciais comuns.**

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 93.256,62 (noventa e três mil, duzentos e cinquenta e seis reais e sessenta e dois centavos), janeiro/2023.

- **VISITAÇÃO /MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO-** (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.

- **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. (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, débitos condominiais, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

- **DOS LANÇOS** – Os lanços deverão ser captados de forma eletrônica, regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras contidas no Código de Processo Civil e Regulamentação Específica do CNJ. Os lanços ofertados de forma eletrônica **pela Internet**, deverão ser realizados pelo site **www.lanceja.com.br**, para que imediatamente sejam divulgados *online*, de modo a

viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, mediante cadastramento prévio no site, e após estar devidamente habilitado para a participação do leilão, sendo aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site;

**- DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATACÃO(ÕES): (I) PAGAMENTO À VISTA:** O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 01 (um) dia útil 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](http://www.lanceja.com.br)* e encaminhar para o(s) e-mail(s): [juridico@lanceja.com.br](mailto: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. **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.

**- COMISSÃO DA LEILOEIRA** - O arrematante deverá pagar à Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 01 (um) dia útil após ser declarado vencedor, através de recolhimento de guia de depósito judicial em favor dos autos do processo, para posterior levantamento da Leiloeira.

**- DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS:** Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à leiloeira no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor da leiloeira oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado a leiloeira a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital. 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).

**- DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO(S) CONDÔMINO(S)** – Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Assim, para que possam exercer o direito de preferência dos bens leiloados, os condôminos deverão, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site gestor ([www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br)); ao efetuar o cadastro e habilitação, informar a condição de condômino do bem, para poder, se quiser, exercer referido direito; fornecer as informações e documentos requisitados; e aderir às regras do gestor. **O condômino que não seguir este procedimento não estará habilitado a exercer o direito de preferência.**

Respeitadas as regras do art. 1.322 do Código Civil, havendo licitante em cada lote, seja no 1º ou no 2º leilão, caberá ao condômino, se desejar, **no tempo disponibilizado pelo sistema gestor para que os lances sejam cobertos por outros interessados**, exercer eletronicamente ou presencialmente o direito de preferência, **ao menos igualando ao maior lance e forma de pagamento ofertada.**

O Condômino deverá ainda efetuar o pagamento do valor da comissão da leiloeira, na forma antes mencionada, pois o valor da comissão da leiloeira não compõe o valor do lance ofertado.

Não havendo manifestação eletrônica e/ou presencial da preferência nessas oportunidades, operar-se-á a imediata preclusão do direito.

*Após o encerramento da alienação do lote pelo sistema gestor e pela leiloeira, os interessados, dentre eles o condômino, não poderão ofertar mais lances, caso haja um lance vencedor.*

**- QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE** – Tratando-se de bem indivisível, este será leiloadado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação, nos termos do art. 843 do CPC.

**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)** auto de arrematação será assinado por este juiz somente após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil; **(c)** Assinado o auto de arrematação pelo juiz e pela leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); **(d)** Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. 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); **(e)** O 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 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 **(f)** 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; **(g) 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; **(h)** 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); **(i)** 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; **(j) 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;** **(k) 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;** **(l)** 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 NCP.

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.

Reservamo-nos o direito à correção de possíveis erros de digitação.

Ficam as partes Requerente **BANCO ABC BRASIL S.A** e requeridos **TRIAD-SOFT CONSULTORIA ASSESSORIA COM. INFORMÁTICA LTDA. E SILVIO RODRIGUES JUNIOR**, a cônjuge: **MARIA DE LOURDES GRANA RODRIGUES**, bem como representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e demais interessados: **EVENTUAIS OCUPANTES E/OU POSSUIDORES DO BEM, CONDOMÍNIO PAÇO DAS FLORES E PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO – SETOR DE ARRECADAÇÃO INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 30 de setembro 2024.

**Doutor GUILHERME SANTINI TEODORO, MMº JUIZ DE DIREITO DA 30ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.**