

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, **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 OFFICE PREMIUM**, inscrito no CNPJ nº 20.894.154/0001-81 E **PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA – SETOR DE ARRECADAÇÃO, SILVIO RODRIGUES**, inscrito no CIC nº 065.250.168/00, **ELSA VITALI RODRIGUES**, inscrita no CPF nº 214.756.658-65.

A Doutora PRISCILLA BITTAR NEVES NETTO, MMª JUÍZA 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 1092342-38.2022.8.26.0100 – Cumprimento de Sentença – *Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários*, 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 18 de março de 2025, à partir das 10h00min. e, se estenderá por mais três dias, **ENCERRANDO-SE em 21/03/2025, às 10h00min.**, oportunidade em que os bens serão vendidos pelo valor da avaliação homologada e atualizada, não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO** no mesmo dia 21/03/2025, à partir das 10h01min., **com ENCERRAMENTO no dia de 09 de abril de 2025, às 10h00min.**, **admitindo-se lances a partir de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (conforme r. decisão de fls. 282/285, item “4”, letra “c”)**, 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 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

anteriores 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 do encerramento de cada etapa do 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) – Serão levados a leilão os bens imóveis abaixo relacionados, a saber:

LOTE 01 – 01 (UMA) SALA COMERCIAL Nº 912, 9º ANDAR, TORRE CORPORATE, SITUADA NA RUA DAS ORQUÍDEAS, Nº 737, POSSUINDO ÁREA TOTAL DE 90,537 M² (METROS QUADRADOS), PERTENCENTE A MATRÍCULA 97.849 DO CRI DE INDAIATUBA/SP, conforme transcrição a seguir descrita: Um escritório sob nº 912 localizado no 9º andar da Torre Corporate, do Condomínio Comercial Especial denominado Condomínio Office Premium, situado na Rua das Orquídeas, 737, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, contendo as seguintes dependências: escritório, WC, laje técnica e AC; e as seguintes áreas: útil de 46,42 m², comum de 44,117 m²; total de 90,537 m²; e fração ideal no

terreno de 19,61 m² ou 0,378%. **Título Aquisitivo:** R7/43.641; matrículas nºs 84.628, 85.737 e 85.738, sendo a Instituição e Especificação do Condomínio objeto do R13/89.714 feita no dia 14 de abril de 2014. **Ônus/Observações:** **Av. 01** – Para constar que, conforme certidão nº 6953/2014, expedida pela Prefeitura Municipal local, verifica-se que o imóvel descrito nesta matrícula está atualmente cadastrado sob nº 5198.0113.1-3; **R. 03** – Para constar que, por escritura de 12/06/2014, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local (livro nº 0754, página 077), Moradas do Parque Empreendimentos Imobiliários Ltda. , CNPJ nº 08.636.742/0001-10, vendeu para Silvio Rodrigues Junior, CPF nº 074.136.558-88, casado no regime de comunhão parcial de bens com Maria de Lourdes Grana Rodrigues, CPF nº 188.548.168-33, o imóvel descrito nessa matrícula; **Av. 08** – Para constar que, conforme ofício expedido pela Secretaria da Receita Federal – Ministério da Economia, foi encaminhada a Relação de Bens e Direitos para Arrolamento em nome de Silvio Rodrigues Junior, CPF nº 074.136.558-88 (requisição nº 21.00.00.21.48 – processo nº 13888.728797/2020-79), nos termos dos artigos 64 e 64-A da Lei nº 9.532 de 10/12/1997; **Av. 09** – Para constar **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade nº 202106.0114.01656476-IA-210, processo nº 50074601420214036105, TRF3 – Tribunal Regional Federal da 3ª Região – Campinas – 5ª Vara Federal de Campinas; **Av. 10** – Para constar **AJUIZAMENTO DE AÇÃO**, ação de Execução de título Extrajudicial – Contratos Bancários, processo digital 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. 11** – Para constar **PENHORA** exequenda; **Av. 12** – Para constar **AJUIZAMENTO DE AÇÃO**, ação de Execução de título Extrajudicial – espécies de títulos de crédito em que figuram como partes 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. 13** – Para constar **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade nº 202402111003158349-IA- 900, processo nº 10001690420235020027, TST – Tribunal Superior do Trabalho – SP – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região; **Av. 14** – Para constar **PENHORA** sobre parte ideal correspondente a ½ do imóvel objeto dessa matrícula extraída dos autos de Execução Civil, nº de ordem 1110629-15.2023.8.26.0100, em que figuram como partes Itaú Unibanco S/A, CNPJ nº 60.701.190/0001-04 em face de Triad-Soft Consultoria Assessoria com Informática Ltda., CNPJ nº 68.448.943/0001-05 e Silvio Rodrigues Junior, já qualificado; **Av. 15** – Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula, extraída dos autos de Execução Civil, nº de ordem 11353003920228260100, em que figuram como partes Banco Safra S/A, CNPJ nº 58.160.789/0001-28 em face de Maria de Lourdes Grana Rodrigues, Silvio Rodrigues Junior e outros; **Av. 16** – Para constar **PENHORA** sobre a parte ideal correspondente a ½ do imóvel objeto dessa matrícula extraída dos autos da Ação de Execução Civil, Comarca de Indaiatuba/SP, em que figuram como partes Banco Bradesco S/A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12 em face de Silvio Rodrigues Junior e outro. **CADASTRO MUNICIPAL:** 5198.0113.1-3. **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 janeiro/2025. **OBSERVAÇÃO CONSTANTE NO LAUDO DE AVALIAÇÃO**

HOMOLOGADO (fl. 254): Relata o avaliador que, no momento da vistoria, constatou que o imóvel avaliado se trata de uma Sala Comercial com as seguintes características: 1. Sala, 2. Banheiro, 3. Divisórias, 4. Piso Laminado, 5. Bom Estado de Conservação. **OBSERVAÇÃO 1)** Quaisquer regularizações de área, matrícula entre outras a que se refere o imóvel objeto de alienação, por conta exclusiva do adquirente. **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\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), junho/2024. AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 358.233,33 (trezentos e cinquenta e oito mil, duzentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), janeiro/2025, pela Tabela Prática do TJ/SP para débitos judiciais comuns.**

LOTE 02 – DIREITOS QUE OS EXECUTADOS POSSUEM SOBRE A NUA PROPRIEDADE DE 01 (UM) PRÉDIO RESIDENCIAL Nº 364, SITUADO À RUA FRANCISCO CASTELO, LOTEAMENTO JARDIM TROPICAL, POSSUINDO ÁREA DE 147,62 M² (METROS QUADRADOS) E ÁREA CONSTRUÍDA DE 84,62 M² (METROS QUADRADOS), COMARCA DE INDAIATUBA/SP, PERTENCENTE A MATRÍCULA 45.112 DO CRI DE INDAIATUBA/SP, conforme transcrição a seguir descrita: Prédio residencial nº 364, situado na Rua Francisco Castelo, com 84,62 m² de área construída, edificado no lote 01-B, da quadra I, do loteamento denominado “Jardim Tropical”, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo três (3) metros de frente para a Rua Francisco Castelo, na confluência das Ruas Francisco Castelo com a Júlio Nicolau mede 14,14 metros, em curva de raio de 9,00 metros, nos fundos mede doze (12) metros onde divide com o lote 01-A; do lado direito de quem da rua Francisco Castelo olha para o imóvel mede quatro metros e setenta e cinco centímetros confrontando com a Rua Júlio Nicolau e do lado esquerdo mede treze metros e setenta e cinco centímetros (13,75m) onde divide com o lote 02, perfazendo a área de 147,62 m². **Proprietário:** Silvio Rodrigues, CIC nº 065.250.168/00, casado no regime da comunhão de bens antes da lei 6515/77 com Elsa Vitali Rodrigues, RG nº 5.180.447-SP. **Título Aquisitivo:** R.4/33.932. **Cadastro Municipal:** nº 5087.1390.0-1. **Ônus/Observações:** **Av. 01** – Para constar que, na forma permitida pelo artigo 213, I, alínea “g”, da lei federal nº 6.015/73, Elsa Vitali Rodrigues está inscrita no CPF nº 214.756.658-65; **R. 02** – Para constar que, por Escritura lavrada pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local (livro nº 0881, página 345), Silvio Rodrigues e sua mulher Elsa Vitali Rodrigues doaram para Silvio Rodrigues Junior, CPF nº 074.136.558-88 e sua mulher Maria de Lourdes Grana Rodrigues, CPF nº 188.548.168-33, casados no regime de comunhão parcial de bens a nua propriedade do imóvel objeto dessa matrícula; **R. 03** – Para constar que, pela mesma Escritura acima registrada (R2/45.112), Silvio Rodrigues e sua mulher Elsa Vitali Rodrigues reservaram para si o **USUFRUTO VITALÍCIO** sobre o imóvel descrito nesta matrícula; **Av. 04** – Para constar que, conforme ofício expedido pela Secretaria

da Receita Federal do Brasil – Ministério da Economia, a Relação de Bens e Direitos para Arrolamento em nome de Silvio Rodrigues Junior, CPF nº 074.136.558-88 (requisição nº 21.00.00.21.48 – processo nº 13888.728797/2020-79), nos termos dos artigos 64 e 64-A da lei nº 9.532; **Av. 05** – Para constar **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade nº 202106.0114.01656476-IA-210, processo nº 50074601420214036105, TRF3 – Tribunal Regional Federal da 3ª Região – Campinas – 5ª Vara Federal de Campinas; **Av. 06** – Para constar **AJUIZAMENTO DE AÇÃO**, Execução de título Extrajudicial – Contratos Bancários, processo digital 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 **AJUIZAMENTO DE AÇÃO** extraída da ação de Execução de Título Extrajudicial – Espécie de Títulos de Crédito, da 42ª Vara Cível de São Paulo/SP, processo nº 1110629-15.2023.8.26.0100, em que figuram como partes 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. 09** – Para constar **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade nº 202402111003158349-IA-900, processo nº 10001690420235020027, TST – Tribunal Superior do Trabalho – SP, 2ª Região; **Av. 10** – Para constar **PENHORA** que recaiu sobre parte ideal correspondente a 1/2 da nua propriedade do imóvel objeto dessa matrícula, extraída da ação de Execução Civil, número de ordem 1110629-15.2023.8.26.0100, em que figuram como partes Itaú Unibanco S/A, CNPJ nº 60.701.190/0001-04 em face de Triad-Soft Consultoria Assessoria com Informática Ltda., CNPJ nº 68.448.943/0001-15 e Silvio Rodrigues Junior, já qualificado; **Av. 11** – Para constar **PENHORA** sobre a nua propriedade do imóvel objeto dessa matrícula, extraída dos autos da Ação de Execução Civil do Foro Central de São Paulo/SP, número de ordem 11353003920228260100 em que figuram como partes Banco Safra S/A, CNPJ nº 58.160.789/0001-28 em face de Maria de Lourdes Grana Rodrigues, Silvio Rodrigues Junior e outros; **Av. 12** – Para constar **PENHORA** sobre a parte ideal do imóvel objeto dessa matrícula, extraída dos autos de Execução Civil, 4º ofício Cível da Comarca. **OBSERVAÇÃO CONSTANTE NO LAUDO DE AVALIAÇÃO HOMOLOGADO (fl. 255)**: Relata o avaliador que o imóvel avaliado se trata de um prédio residencial e está localizado na Rua Francisco Castelo, nº 364, pertencente a Matrícula nº 45.112 do CRI de Indaiatuba/SP. **Cadastro Municipal**: nº 5087.1390.0-1. **Débito de IPTU**: Não foram encontrados registros abertos vinculados ao imóvel, conforme consulta pelo site eletrônico da Prefeitura Municipal de Indaiatuba/SP em janeiro/2025. **OBSERVAÇÃO 1)** Consta na referida matrícula, conforme R.03 – Reserva de usufruto vitalício do imóvel em favor de Silvio Rodrigues e sua mulher Elsa Vitali Rodrigues. **OBSERVAÇÃO 2)** Quaisquer regularizações de área, matrícula entre outras a que se refere o imóvel objeto de alienação, por conta exclusiva do adquirente. **OBSERVAÇÃO 3)** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas,

sendo a desocupação por conta do adquirente. **OBSERVAÇÃO 4)** 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\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais), junho/2024. AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 521.997,14 (quinhentos e vinte e um mil, novecentos e noventa e sete reais e quatorze centavos), janeiro/2025, pela Tabela Prática do TJ/SP para débitos judiciais comuns.**

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 966.350,96 (novecentos e sessenta e seis mil, trezentos e cinquenta reais e noventa e seis centavos), outubro/2022.

- **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) Iguamente, 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 após declarado vencedor pela leiloeira, independentemente da homologação judicial, através de guia de depósito judicial à disposição do Juízo encaminhada ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante.; **(II) - PAGAMENTO PARCELADO:** (i) 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 Art. 895 I, II, § 1º, 2º, 4º e 6º do CPC, correção pela Tabela Prática do TJ/SP. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25 % (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem. No 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 (Art. 895, § 4º CPC). O arrematante terá o **prazo de até 01 (um) dia útil**, subsequente ao encerramento do leilão para efetuar o pagamento do sinal/entrada proveniente a arrematação; (iii) *Caso não haja manifestação escrita sobre o interesse de parcelamento ANTECIPADAMENTE AO ENCERRAMENTO DO LEILÃO, será considerado para todos os efeitos "PAGAMENTO À VISTA".* **Observação:** i) A apresentação de proposta de parcelamento não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, do CPC) e não exime 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).

- QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE – Tratando-se de bem indivisível, este será leiloado 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 irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); **(d)** Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. 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 lanços 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 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.

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 COMÉRCIO INFORMÁTICA LTDA., SILVIO RODRIGUES JUNIOR, 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 OFFICE PREMIUM E PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA – SETOR DE ARRECADAÇÃO, SILVIO RODRIGUES, ELSA VITALI RODRIGUES**, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 29 de janeiro 2025.

Doutora PRISCILLA BITTAR NEVES NETTO, MM^a JUÍZA DE DIREITO DA 30^a VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.