

**13ª 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 **TOKEN CONFECÇÕES LTDA.**, inscrito no CNPJ nº 55.620.918/0001-25, **ANGELO AUGUSTO DE CAMPOS**, inscrito no CPF nº 060.762.408-65, **MARCELO DIB ELIAS**, inscrito no CPF nº 051.338.198-89, bem como representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e demais interessados: **EVENTUAIS OCUPANTES E/OU POSSUIDORES DO BEM.**

**A Doutora CLARISSA RODRIGUES ALVES, MMª JUÍZA DE DIREITO DA 13ª 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 1027726-20.2023.8.26.0100 – 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 25 de março de 2025, à partir das 13h00min. e, se estenderá por mais três dias, **ENCERRANDO-SE em 28/03/2025, às 13h00min.**, 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 28/03/2025, à partir das 13h01min., **com ENCERRAMENTO no dia de 16 de abril de 2025, às 13h00min.**, **admitindo-se lanços a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação**, atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP, sendo que a alienação se dará pelo maior lanço 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.**

**- 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 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](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 imóveis abaixo relacionados, a saber:**

**LOTE 01 – 01 (UM) IMÓVEL – EDIFICAÇÃO COMERCIAL SITUADO NA RUA JOÃO CACHOEIRA Nº 1.428/1.430, ESQUINA COM A RUA COMENDADOR MIGUEL CALFAT, BAIRRO VILA NOVA CONCEIÇÃO, POSSUINDO ÁREA DE TERRENO DE 126,75 M<sup>2</sup> (METROS QUADRADOS) E ÁREA CONSTRUÍDA DE 305,00 M<sup>2</sup> (METROS QUADRADOS), PERTENCENTE A MATRÍCULA Nº 17.583 DO 4º CRI DE SÃO PAULO/SP, conforme transcrição a seguir descrita: IMÓVEL - Uma casa residencial e armazem e seu respectivo terreno, situados na rua João Cachoeira, antiga rua Tabaúna nº 1.428 e 1.430, antigo nº 61, esquina da rua Antonieta, no 28º sub-districto Jardim Paulista, medindo tudo casa e terreno 6,50ms de frente para a referida rua João Cachoeira, por 19,50ms da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confrontando de um lado, com a rua Antonieta, de outro lado com a casa nº 1.426, antigo 62, e nos fundos com a casa nº 296 da rua**

Antonieta. **Contribuinte nº 016.148.0102-9. Registro Anterior:** Trs. número 33.160 - deste Registro. **Ônus/Observações: Av. 02** – Para constar que a rua Antonieta denomina-se atualmente rua Comendador Miguel Calfat; conforme Certidão nº 067787/84-3, expedida em 06/06/1984 pela Prefeitura do Município de São Paulo, (transcrita no formal) nos termos do formal de partilha passado em 17 de julho de 1980, aditado em 16 de janeiro de 1986, pelo Cartório do 7º Ofício e Juízo de Direito da 7ª Vara, ambos da Família e Sucessões desta Capital, extraído dos autos de inventário dos bens deixados por Anna de Finis Basilio; **R. 13** – Para constar que, pela escritura datada de 22 de junho de 2007, do 12º Tabelião desta Capital, livro nº 2347, fls. 175 a 180, MARIA BASILIO, solteira; HORACIO BASILIO e sua mulher AURORA MARTINEZ Y MAYOR BASILIO; DOMINGAS BASILIO, solteira; e, FELIPPA BASILIO CHAABAN e seu marido ISMAIL OSMAN CHAABAN que também assina ESMAEL OSMAN CHAABAN e ISMAEL OSMAN CHAABAN, já qualificados, representados por seu procurador José Basilio Filho, CPF nº 679.598.498-20, nos termos da procuração datada em 01 de dezembro de 1997, livro nº 401, fls. 152vº, no Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Notas do 29º Subdistrito - Santo Amaro, nesta Capital, transmitiram por venda a ANGELO AUGUSTO DE CAMPOS NETO, CPF nº 060.762.408-65, divorciado, e MARCELO DIB ELIAS, CPF nº 051.338.198-89, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com ROSANGELA MICHELIN ELIAS, CPF nº 078.004.548-35, o imóvel desta matrícula; **Av.14** – Para constar que, em virtude da regularização da construção existente, o imóvel desta matrícula passou a constituir-se de um prédio situado na Rua João Cachoeira nºs 1.428 e 1.430, destinado a uso de serviço e uso de comércio, com a área total construída de 305,00m², conforme provam o Auto de Regularização nº 2006/49520-00, emitido em 22 de novembro de 2006, e o Certificado de Regularidade da Edificação Tipo 01 nº 000007426/2017, emitido em 08 de novembro de 2017, pela Prefeitura do Município de São Paulo, por requerimento de 03 de janeiro de 2018; **Av.15** – Para constar o arquivamento da Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 002932017-88888401, expedida em 27 de dezembro de 2017, pela Secretaria da Receita Federal - Ministério da Fazenda, referente ao imóvel situado na Rua João Cachoeira nºs 1.428 e 1.430, com 305,00m² de área comercial de obra nova, por requerimento de 03 de janeiro de 2017, protocolo nº 543.626 de 03/01/2018; **Av.16** – Para constar o divórcio de MARCELO DIB ELIAS e ROSANGELA MICHELIN ELIAS, homologado por sentença proferida em 18 de novembro de 2013, transitada em julgado, pelo Juízo da 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível, desta Capital, por Carta de Sentença de 27 de setembro de 2017, referida no R. 17, protocolo nº 546.144 de 09/03/2018; **R. 17** – Para constar que, por Carta de Sentença de 27 de setembro de 2017, instrumentalizada pelo 12º Tabelião de Notas desta Capital, extraída dos autos do processo nº 1088726-70.2013.8.26.0100, da 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível, desta Capital, de divórcio consensual de MARCELO DIB ELIAS e ROSANGELA MICHELIN ELIAS, já qualificados, verifica-se que por sentença

proferida em 18 de novembro de 2013, transitada em julgado, a parte ideal de 1/2 do imóvel desta matrícula, foi partilhada para MARCELO DIB ELIAS, divorciado, já qualificado; **Av.24** - Para constar **PENHORA** da parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula, extraída dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1125163-95.2022.8.26.0100, 3º Ofício Cível do Foro Central desta Capital, em que figuram como partes BANCO SAFRA S.A., CNPJ nº 58.160.789/0001-28 em face de TOKEN CONFECÇÕES LTDA., CNPJ nº 55.620.918/0001-25, ANGELO AUGUSTO DE CAMPOS NETO, CPF nº 060.762.408-65 e MARCELO DIB ELIAS, CPF nº 051.338.198-89. Depositário: MARCELO DIB ELIAS.; **Av.25** - Para constar **DISTRIBUIÇÃO DE AÇÃO** de Execução de Título Extrajudicial, sob o nº 1025431-13.2023.8.26.0002, 3ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, desta Capital, em que figuram como partes ITAÚ UNIBANCO S.A., CNPJ nº 60.701.190/0001-04 em face de ANGELO AUGUSTO DE CAMPOS NETO, CPF nº 060.762.408-65, FELIPE ROIG DE SOUZA CAMPOS, CPF nº 410.630.498-81, GABRIELA ROIG DE SOUZA CAMPOS, CPF nº 410.630.548-85, MARCELO DIB ELIAS, CPF nº 051.338.198-89, SAINT THOMAS GESTORA DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ nº 26.600.948/0001-71 e TOKEN CONFECÇÕES LTDA., CNPJ nº 55.620.918/0001-25; **Av.26** - Para constar **PENHORA** exequenda; **Av.27** - Para constar **PENHORA** do imóvel desta matrícula, nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 10342373420238260100, da 13ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, em que figuram como partes ITAÚ UNIBANCO S.A., CNPJ nº 60.701.190/0001-04 em face de MARCELO DIB ELIAS, CPF nº 051.338.198-89 e ANGELO AUGUSTO DE CAMPOS NETO, CPF nº 060.762.408-65. Depositário: MARCELO DIB ELIAS; **Av.28** - Para constar **PENHORA** do imóvel desta matrícula, extraída dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1125153-51.2022.8.26.0100, 3º Ofício Cível do Foro Central desta Capital, em que figuram como partes BANCO SAFRA S.A., CNPJ nº 58.160.789/0001-28 em face de TOKEN CONFECÇÕES LTDA., CNPJ nº 55.620.918/0001-25, ANGELO AUGUSTO DE CAMPOS NETO, CPF nº 060.762.408-65 e MARCELO DIB ELIAS, CPF nº 051.338.198-89. Depositário: MARCELO DIB ELIAS; **Av.29** - Para constar **PENHORA** da parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula, extraída dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1036650-20.2023.8.26.0100, 4º Ofício Cível do Foro Central desta Capital, em que figuram como partes BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., CNPJ nº 90.400.888/0001-42 em face de MARCELO DIB ELIAS, CPF nº 051.338.198-89. Depositário: MARCELO DIB ELIAS; **Observações constantes no Laudo de Avaliação Homologado (fls. 615/668): a)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado e está localizado no Perímetro Urbano do Município de São Paulo, no Bairro da Vila Nova Conceição, na quadra formada pela Rua João Cachoeira e Rua Comendador Miguel Calfat, as quais o imóvel avaliado faz frente, complementada pela Rua Irundiara e Rua Brás Melilo, correspondente à Matrícula 17.583 do 4º CRI de São Paulo/SP; **b)** Relata também que o imóvel avaliado possui perfil Comercial e possui área de terreno de 126,75 m<sup>2</sup> (metros quadrados) e 305,00 m<sup>2</sup> (metros quadrados) de área construída com bom estado de conservação; **c)** Relata que, no momento da vistoria, o imóvel avaliado estava ocupado com

reformas, visando a adaptação do imóvel para clínica de estética; **d)** Constata que o imóvel avaliado está Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob nº 016.148.0102-9; **e)** Relata que o imóvel avaliado possui topografia plana e em nível com o alinhamento viário da Rua João Cachoeira e Rua Comendador Miguel Calfat; **f)** A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas onde as características urbanas estão consolidadas, com acessos servidos por ruas pavimentadas, saneamento, transporte coletivo e energia elétrica em que o principal eixo de valorização da região é a Avenida Antônio José Marques, principal via de acesso e comércio local; **g)** De acordo com a Lei Municipal nº 18.177 de 25/07/2024 (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo), atualmente o imóvel avaliado situa-se em Zona de Mista – ZM, que são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias, a principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação; **h)** Observa o avaliador que dadas as características do imóvel avaliado e do local onde se situa, seu aproveitamento no mercado pode seguir o uso comercial, tendo em vista que a Rua João Cachoeira tem o perfil de corredor comercial na região. **Inscrição Municipal:** 016.148.0102-9. **Débito de IPTU:** não constam débitos, conforme consulta pelo site eletrônico da Prefeitura Municipal de São Paulo em fevereiro/2025. **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 parece 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\$ R\$ 5.724.691,40** (cinco milhões, setecentos e vinte e quatro mil, seiscentos e noventa e um reais e quarenta centavos), outubro/2024. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 5.817.371,79** (cinco milhões, oitocentos e dezessete mil, trezentos e setenta e um reais e setenta e nove centavos), fevereiro/2025, pela Tabela Prática do TJ/SP para débitos judiciais comuns.

**LOTE 02 – (01) TERRENO SITUADO NA RUA DAS ROSAS/TRAVESSA MORUMBI, BAIRRO CAMBURI, MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO/SP, POSSUINDO ÁREA DE 748,64 M<sup>2</sup> (METROS QUADRADOS), SEM CONSTRUÇÕES OU BENFEITORIAS, PERTENCENTE A MATRÍCULA Nº 41.325 DO CRI DE SÃO SEBASTIÃO/SP,** conforme transcrição a seguir descrita: **IMÓVEL:** TERRENO situado no Bairro de Cambury, distrito de Maresias, neste município, tendo início no ponto 1, distante 555,65m da Estrada do Cambury, com coordenadas UTM (sad/69) de E=433.890,845 e N=7.371.090,531; do ponto 1, segue com o azimute de 1° 59' 51", numa distância de 14,99m (quatorze metros e noventa e nove centímetros), confrontando com a Rua das Rosas, até alcançar o ponto 2; deste ponto, de coordenadas E=433.891,367 e N=7.371.105,515, deflete a direita e segue

com o azimute de 87° 30' 49", numa distância de 50,17m (cinquenta metros e dezessete centímetros), dividindo com o imóvel nº 495 da Travessa Morumbi, até encontrar o ponto 3; deste ponto, de coordenadas E=433.941,493 e N=7.371.107,692, vira à esquerda e segue com o azimute de 181° 27' 01", numa extensão de 14,89m (quatorze metros e oitenta e nove centímetros), confinando com o alinhamento da Travessa Morumbi, até atingir o ponto 4; deste ponto, de coordenadas E=433.941,116 e N=7.371.092,809, converge à direita e segue com o azimute de 267° 24' 19", numa distância de 50,32m (cinquenta metros e trinta e dois centímetros), dividindo com o imóvel nº 277, da mencionada Travessa Morumbi, até alcançar o ponto 1, inicial desta descrição, encerrando a área de 748,64m<sup>2</sup> (setecentos e quarenta e oito metros quadrados e sessenta e quatro décimos quadrados). **Inscrição Municipal:** 3133.124.1248.0420.0000. **Ônus/Observações:**

**R. 1** – Para constar que, por força da r. sentença extraída do processo nº 1.242/2006 da 2ª Vara Cível local, transitada em julgado no dia 28 de junho seguinte, declarou-se o domínio do imóvel objeto desta matrícula, a favor de: 1. ÂNGELO AUGUSTO DE CAMPOS NETO, divorciado, CPF nº 060.762.408-65, e 2. MARCELO DIB ELIAS, CPF nº 051.338.198-99, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, com Rosângela Michelin Elias, CPF nº 078.004.548-35; **AV.2** – Para constar **PENHORA** de 25% do imóvel dessa matrícula extraída dos autos nº 1125163-95.2022.8.26.0100, ação de execução civil, 3º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, em que figuram como partes BANCO SAFRA S.A., CNPJ nº 58.160.789/0001-28, em face de ÂNGELO AUGUSTO DE CAMPOS NETO, CPF nº 060.762.408-65; e MARCELO DIB ELIAS, CPF n. 051.338.198-89; **AV.3** – Para constar **AJUIZAMENTO DE AÇÃO** extraída dos autos nº 1025431-13.2023.8.26.0002, ação de Execução de Título Extrajudicial, 3ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP, em que figuram como partes ITAU UNIBANCO S.A., CNPJ nº 60.701.190/0001-04, em face de ANGELO AUGUSTO DE CAMPOS NETO, CPF n. 060.762.408-65 e MARCELO DIB ELIAS, CPF n. 051.338.198-89; **Av. 4** – Para constar **PENHORA** exequenda; **AV.5** – Para constar **PENHORA** de 75% do imóvel objeto dessa matrícula extraída dos autos nº 1125153-51.2022.8.26.0100, ação de execução civil, Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, em que figuram como partes BANCO SAFRA S.A., CNPJ nº 58.160.789/0001-28, em face de ÂNGELO AUGUSTO DE CAMPOS NETO, CPF n. 060.762.408-65, MARCELO DIB ELIAS, e outro; **AV. 6** – Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula extraída dos autos nº 10342373420238260100, ação de execução, 13º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, em que figuram como partes ITAU UNIBANCO S.A., CNPJ nº 60.701.190/0001-04, em face de MARCELO DIB ELIAS, CPF nº 051.338.198-89; e ÂNGELO AUGUSTO DE CAMPOS NETO, CPF nº 060.762.408-65; **AV. 7** – Para constar **PENHORA** de 25% do imóvel objeto dessa matrícula, extraída dos autos nº 1036650-20.2023.8.26.0100, ação de execução civil do 4º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP em que figuram como partes BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., CNPJ nº 90.400.888/0001-42, em face de MARCELO DIB ELIAS, CPF nº 051.338.198-89.

**Inscrição Municipal:** 3133.124.1248.0420.0000. **Débito de IPTU:** não consta débito, conforme consulta pelo site eletrônico da Prefeitura Municipal de São Sebastião em fevereiro/2025. **Observações constantes no Laudo de Avaliação Homologado (fls. 669/704):** **a)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado se trata de um lote urbano situado na Rua das Rosas e Travessa Morumbi (duas frentes), sendo que o acesso para a Rua das Rosas se dá através da Avenida Antônio José Marques, Bairro Camburi, Município de São Sebastião/SP; **b)** Constata que o imóvel avaliado possui área de terreno de 748.64 m<sup>2</sup> (metros quadrados), sem construções ou benfeitorias, com as seguintes divisas: 14,99 metros de frente a Rua das Rosas, 50,17 metros pelo lado direito, 50,32 metros pelo lado esquerdo e 14,89 metros de frente para a Travessa Morumbi; **c)** Relata que o imóvel avaliado possui perfil para uso Residencial ou Atividades Comerciais ligadas ao Turismo, estando desocupado no momento da vistoria e com seus limites murados e preservados; **d)** Relata também que o imóvel avaliado possui topografia plana e em nível com o alinhamento viário da Rua das Rosas e Travessa Morumbi; **e)** A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas onde as características urbanas estão consolidadas, com acessos servidos por ruas pavimentadas, saneamento, transporte coletivo e energia elétrica, possuindo como principal eixo de valorização da região a Avenida Antônio José Marques, principal via de acesso e comércio local, ressaltando que o imóvel avaliado está a aproximadamente 800.00 metros da Praia de Camburi; **f)** De acordo com a Lei Municipal nº 561/1987 (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Sebastião – Costa Sul), atualmente o imóvel avaliado é integrante da chamada Zona de Baixa Restrição – ZBR, sendo possível os usos residenciais horizontalizados e atividades comerciais de baixo impacto, com taxa de ocupação de 0,50 (ou 50% da área de terreno) e índice de aproveitamento de 1,00 (ou uma vez a área de terreno). **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\$ 455.607,33 (quatrocentos e cinquenta e cinco mil, seiscentos e sete reais e trinta e três centavos), outubro/2024. AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 462.983,42 (quatrocentos e sessenta e dois mil, novecentos e oitenta e três reais e quarenta e dois centavos), fevereiro/2025, pela Tabela Prática do TJ/SP para débitos judiciais comuns.**

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 493.979,87 (quatrocentos e noventa e três mil, novecentos e setenta e nove reais e oitenta e sete centavos), agosto/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 lanços superiores ao lança corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site;

**- 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 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](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 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 lanços ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lanços 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 NCPC.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE: [www.lanceja.com.br](http://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 **TOKEN CONFECÇÕES LTDA., ANGELO AUGUSTO DE CAMPOS, MARCELO DIB ELIAS**, bem como representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e demais interessados: **EVENTUAIS OCUPANTES E/OU POSSUIDORES DO BEM, INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações

pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 10 de fevereiro 2025.

**Doutora CLARISSA RODRIGUES ALVES, MMª JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.**