

## **EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS**

O(A) Dr(a). Fabiana Feher Recasens, M.M<sup>o</sup>. Juíza de Direito da 1<sup>a</sup> Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro - Comarca de São Paulo do Estado de São Paulo, **FAZ SABER** a todos quanto a este edital virem ou dele conhecimento tiverem, com fulcro nos arts. 879 a 903, do CPC (Lei n<sup>o</sup> 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016 e arts. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, Wesley Oliveira Ascanio, matriculado na JUCESP sob o n<sup>o</sup> 1.137, devidamente homologado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da plataforma eletrônica [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br), levará a público para venda e arrematação o bem descrito abaixo de acordo com as regras expostas a seguir.

**PROCESSO: 1019489-78.2015.8.26.0002. EXEQUENTE:** BANCO SANTANDER (BRASIL) CNPJ N<sup>o</sup> 90.400.888/0001-42. **EXECUTADOS:** LAGROTTA AZURRA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CONFECÇÕES LTDA (CNPJ: 00.451.915/0001-13), ESPÓLIO DE MARCELLO DE SOUSA RODRIGUES (CPF: 104.158.338-92). **CREDORES:** ESPÓLIO TOBIAS ACKER (CPF: 218.880.008-72), KM3 PATRIMONIAL S.A. (CNPJ: 19.192.010/0001-02), ITAU UNIBANCOS.A. (CNPJ: 60.701.190/0001-04), BANCO BRADESCO S/A (CNPJ: 60.746.948/0001-12) CONDOMÍNIO RAÍZES DE JUQUEHY (CNPJ:13.614.221/0001-00), BANCO VOITER (CNPJ: 61.024.352/0001-71). **CREDOR FIDUCIÁRIO:** BANCO BRADESCO S/A (CNPJ: 60.746.948/0001-12) **TERCEIROS INTERESSADOS:** SRA. CRISTIANE DE SOUZA RODRIGUES (CPF: 195.244.798-42), PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO (CNPJ: 46.482.832/0001-92). **DÉBITOS DA AÇÃO:** R\$ 8.957.490,82 (oito milhões e novecentos e cinquenta e sete mil e quatrocentos e noventa reais e oitenta e dois centavos), conforme planilhas de fls. 1904/1911.

**LEILÃO/DATAS:** O 1<sup>o</sup> leilão terá início em **29/04/2025 às 14:00** com encerramento em **02/05/2025 às 14:00** com lances a partir do valor da avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1<sup>o</sup> Leilão, seguirá sem interrupção o 2<sup>o</sup> leilão que se encerrará em **22/05/2025 às 14:00**, com lances a partir de **51% (cinquenta e um por cento)** do valor da avaliação atualizada.

**SISTEMA:** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais. Caberá ao leiloeiro do sistema de alienação judicial eletrônica a definição dos critérios de participação na alienação judicial eletrônica com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances. (art. 14, da resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça).

**LANCES:** Os lances serão oferecidos diretamente no site do leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais do leilão, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances.

**BEM(NS):** DIREITOS DO FIDUCIANTE - CASA N<sup>o</sup> 1-B, TIPO 1, da VILA "B", do CONDOMÍNIO RAIZES

JUQUEHY, situado na Avenida Mãe Bernarda, nº 1.566, no Bairro Juquey, distrito de Maresias, neste município, possuindo dois pavimentos, sendo que o pavimento térreo contém: sala de estar, sala de jantar, sala de uso múltiplo, lavabo, cozinha, área de serviço, dois depósitos, banheiro de empregada, varanda coberta, varanda descoberta, área de churrasqueira e escada de acesso ao pavimento superior; e o pavimento superior contém: quatro suítes, quatro banheiros e varanda descoberta. Tem área construída privativa coberta (computável) de 300,840 m<sup>2</sup> (sendo 183,660m<sup>2</sup> no pavimento térreo e 117,180 m<sup>2</sup> no pavimento superior), privativa descoberta,(não computável) de 63,320 m<sup>2</sup>, comum coberta (computável) de 19,185 m<sup>2</sup> e comum descoberta (não computável) de 154,135 m<sup>2</sup>, encerrando, portanto, área total construída coberta e descoberta de 537,481 m<sup>2</sup> correspondendo-lhe a fração ideal de 1,00634% no terreno do condomínio (que tem 276. 571,71 m<sup>2</sup>). Sua construção ocupa 183,66 m<sup>2</sup> (cento e oitenta e três metros quadrados e sessenta e seis décimos quadrados) do terreno condominial, e fica-lhe reservada para sua utilização exclusiva, destinada a jardim e quintal, a área de 606,12 m<sup>2</sup> (seiscentos e seis metros quadrados e doze décimos quadrados) do mesmo terreno condominial. Esta Área (606,12m<sup>2</sup>), somada com área do terreno ocupada pela construção (183,66 m<sup>2</sup>), forma um terreno com a superfície de 789,78 m<sup>2</sup> (setecentos e oitenta e nove metros quadrados e setenta e oito décimos quadrados), cuja discriminação (art. 8º, alínea "a", da lei n.º 4.591/64) consta na folha auxiliar do projeto. Confronta na frente com área de terreno comum, reservada para sua utilização exclusiva, que faz divisa com a área de terreno comum de circulação interna do condomínio (rua interna); no lado esquerdo de quem da frente olha, com a área de terreno comum, de uso exclusivo da casa nº 2-B da mesma vila ; no lado direito com a área de terreno comum ajardinada do condomínio e com área de terreno comum de circulação interna do condomínio (rua interna); e no fundo com área de terreno comum, reservada para sua utilização exclusiva, até o leito do Riacho do Teixeira, que faz divisa com área comum ajardinada do condomínio. Tem direito a estacionar, na frente ou na lateral, na área de terreno comum reservada para sua utilização, exclusiva (mas nunca na área de preservação permanente), quatro automóveis de passeio de pequeno ou médio porte. Contribuinte nº 3133.111.5225.0147.0000 (para todo o condomínio). Matrícula nº 42.102 do 01º CRI de São Sebastião/SP.

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 42102, conforme AV.01 (08/11/2011), TRANSPORTE - SERVIDÃO DE PASSAGEM no terreno onde foi implantado o Condomínio Raízes Juquehy, de oleoduto a favor da Petróleo Brasileiro S/A, cuja área encerra 3.181,95m<sup>2</sup>. Av.02(22/11/2011), TRANSPORTE - PRESERVAÇÃO DE ÁREA VERDE, conforme termo de responsabilidade de preservação de área verde firmado com a Secretaria Estadual do Meio Ambiente, ETSS. no qual a proprietária comprometeu-se a preservar e a recuperar, quando necessário, a área verde com 145.452,10m<sup>2</sup>, do terreno onde foi implantado o Condomínio Raízes Juquehy. Av.07 (23/09/2014) - Transmitiram a propriedade fiduciária do imóvel ao BANCO BRADESCO S/A, CNPJ. 60.746.948/0001-12. Av. 10 (13/06/2020), PENHORA EXEQUENDA (50%). Av. 11 (30/09/2021), PENHORA determinada nos autos da ação de execução civil - Processo nº 0017370-22.2019.8.26.0100 em trâmite perante a 6ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, requerida por TOBIAS ACKER. Av. 13 (10/10/2022), INDISPONIBILIDADE dos bens de Cristiane de Souza Rodrigues decretada nos autos do processo nº 0014962-27.2020.8.26.0002 em trâmite perante a 1ª Vara do Foro

Regional II Santo Amaro da Comarca São Paulo/SP, requerida por CAPITAL ATIVO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS. Av. 14(10/10/2022, INDISPONIBILIDADE dos bens de Marcello de Souza Rodrigues e Cristiane de Souza Rodrigues decretada nos autos da ação de execução trabalhista - Processo nº 1000059- 95.2020.5.02.0710 em trâmite perante a 10ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP - TRT da 2ª Região, requerida por MARIA KOLZOWSKI SANTOS. Av.15 (23/08/2023), Penhora nos autos nº 1023603-60.2015.8.26.0002, ação execução civil, movida por BANCO BRADESCO S/A, CNPJ. 60.746.948/0001-12, KM3 PATRIMONIAL S/A, CNPJ. 19.192.010/0001-02. Av.16 (28/08/2023), Penhora nos autos nº 1030780-07.2017.8.26.0002, execução civil, 7º ofício do Foro Regional - Santo Amaro, movida por ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ. 60.701.190/0001-04. Av.17 (13/09/2023), Penhora nos autos nº 1045107-85.2016.8.26.0002, execução civil, movida pela KM3 PATRIMONIAL S.A, CNPJ. 19.182.010/0001-02, 14º Ofício Cível do Foro Regional - Santo Amaro/SP. Av. 18 (20/03/2024) Consta penhora oriunda dos autos do processo nº 1037978-32.2016.8.26.0002 - 9ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - SP. Av. 19 (11/04/2024) Consta penhora oriunda dos autos do processo nº 1030787-96.2017.8.26.0002 - 7ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - SP. Av. 20 (17/03/2025) Consta penhora oriunda dos autos do processo nº 1063056-28.2016.8.26.0002. Consta recurso interposto pela parte executada, processado sob nº 20949560320258260000 conforme comprovado às fls. 2806/2829.

**OBSERVAÇÃO 1:** Constam Débitos de IPTU inscritos em dívida ativa no valor de R\$ 670.879,66 até 05/2024, conforme Fl. 1.919, que não serão de responsabilidade do arrematante de acordo com o art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

**OBSERVAÇÃO 2:** Débitos de condomínio: R\$ 238.633,81 (até 21/10/2024), cobrados judicialmente nos autos nº 0001836-56.2024.8.26.0587.

**OBSERVAÇÃO 3:** Em que pese o contrato de alienação fiduciária (Av.07), consta dos autos do processo nº 1019489-78.2015.8.26.0002, às fls. 1477, que o contrato de financiamento com o Banco Bradesco S/A está quitado e a consolidação da propriedade foi cancelada (Av. 12), cabendo ao arrematante a regularização perante o registro de imóveis.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 5.288.235,00 (cinco milhões e duzentos e oitenta e oito mil e duzentos e trinta e cinco reais), avaliado em abril de 2022.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$ 5.968.159,54 (cinco milhões, novecentos e sessenta e oito mil, cento e cinquenta e nove reais e cinquenta e quatro centavos), atualizado em março de 2025, de acordo com a Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP (INPC), e que poderá ser atualizado até a data da arrematação para que não seja caracterizado preço vil.

**CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS):** Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, constituindo ônus do interessado verificar suas condições.

**DA PREFERÊNCIA:** Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte do coproprietário/cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência, devendo ainda se habilitar para participar do leilão. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: contato@tabaleiloes.com.br, antes do início do certame) o seu direito de igualar o lance de terceiro,

nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

**VISITAÇÃO:** Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail [contato@tabaleiloes.com.br](mailto:contato@tabaleiloes.com.br) , ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário.

**BAIXA DE PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus, serão todos cancelados junto ao órgão local, pelo M.M. Juízo comitente do leilão, através da expedição do competente mandado de cancelamento.

**TRIBUTOS:** Os débitos fiscais e/ou tributários serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do artigo 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, ficando o arrematante dispensado do pagamento de tais despesas.

**PAGAMENTO DO LOTE:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, CPC.).

**PAGAMENTO PARCELADO:** O interessado poderá apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação ou até o início do segundo leilão, proposta por valor que não seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizado. A proposta deve conter, 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, a ser corrigido monetariamente (art. 895 e seguintes, CPC.).

**PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

**ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO:** 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 (art. 892, §1º, CPC.). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao leiloeiro.

**ACORDO OU REMIÇÃO:** Após a publicação do edital, em caso de acordo/pagamento judicial, fica o executado obrigado a pagar a comissão devida ao Leiloeiro de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor do acordo/pagamento entabulado. No caso de leilão de bem hipotecado, o executado poderá remi-lo até a assinatura do auto de arrematação, oferecendo preço igual ao do maior lance oferecido (art. 902 do CPC).

**CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado no site [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, CPC, suprimindo eventual insucesso nas intimações pessoais de todas as partes e interessados, ficando-os intimados, caso não sejam localizados no endereço informado nos autos, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

**PENALIDADES:** Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do C.C., ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do C.P.: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por

meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem.

**DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS:** [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br) ou Telefone/WhatsApp (11) 3249-4680.

---

FLAVIA POYARES MIRANDA  
JUIZ(A) DE DIREITO