

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

O(A) Dra. Fabiana Feher Recasens, M.M^o. Juíza de Direito da 1^a 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 Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 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 nº 1.137, devidamente homologado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da plataforma eletrônica 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 Nº 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) **CREADOR FIDUCIÁRIO:** BANCO BRADESCO S/A (CNPJ: 60.746.948/0001-12) **TERCEIROS INTERESSADOS:** SRA. CRISTIANE DE SOUZA RODRIGUES (CPF: 195.244.798-42), CONDOMÍNIO RAÍZES DE JUQUEHY (CNPJ:13.614.221/0001-00), MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO, Processo nº 1019489-78.2015.8.26.0002, em trâmite na 1^a VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO/SP. **ADVOGADOS:** ALFREDO ZUCCA NETO, CÁSSIO RANZINI OLMOS, EMMANOEL ALEXANDRE DE OLIVEIRA, CÁSSIO RANZINI OLMOS, EMMANOEL ALEXANDRE DE OLIVEIRA, DANIEL DUARTE ELORZA, EMMANOEL ALEXANDRE DE OLIVEIRA, CÁSSIO RANZINI OLMOS, FRANKLIN VINICIUS ALVES SILVA.

DO BEM: DIREITOS DO FIDUCIANTE - CASA Nº 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 m² (sendo 183,660m² no pavimento térreo e 117,180 m² no pavimento superior), privativa descoberta,(não computável) de 63,320 m², comum coberta (computável) de 19,185 m² e comum descoberta (não computável) de 154,135 m², encerrando, portanto, área total construída coberta e descoberta de 537,481 m² correspondendo-lhe a fração ideal de 1,00634% no terreno do condomínio (que tem 276. 571,71 m²). Sua construção ocupa 183,66 m² (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 m² (seiscentos e seis metros quadrados e doze décimos quadrados) do mesmo terreno condominial. Esta Área (606,12m²), somada com área do terreno ocupada pela construção (183,66 m²), forma um terreno com a superfície de 789,78 m² (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 01ª 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 3.181,95m². 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 145.452,10m², 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.

Observação 1: Constam Débitos inscritos em dívida ativa no valor de R\$ 670.879,66 até 05/2024, conforme FI. 1.919.

Observação 2: Débitos de condomínio: R\$ 90.347,68 (até 05/08/2023), fls. 1677-1678 - cobrados judicialmente nos autos nº 1003093-36.2023.8.26.0587.

Observação 3: Consta dos autos às fls. 1477 que o contrato de financiamento com o Banco Bradesco S/A (Av. 07 da matrícula 42.102) está quitado e às fls. 1559 e 1571, consta a penhora no rosto dos autos proveniente do processo nº 0017370-22.2019.8.26.0100 da 6ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, no valor de R\$1.330.853,04 (atualizado até janeiro/23).

Observação 4: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

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\$ 5.768.198,00 (cinco milhões e setecentos e sessenta e oito mil e cento e noventa e oito reais), atualizado em julho de 2024 de acordo com a Tabela

Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP (INPC).

DÉBITO EXEQUENDO: 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 1º leilão terá início em **03/09/2024 às 14:00** com encerramento em **06/09/2024 às 14:00** com lances a partir do valor da avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **27/09/2024 às 14:00**, com lances a partir de **51% (cinquenta e um por cento)** do valor da avaliação atualizada.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, constituindo ônus do interessado verificar suas condições. Com isso declara que tem pleno conhecimento de seu estado, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@tabaleiloes.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus, serão todos baixados/cancelados junto ao órgão local, pelo M.M. Juízo comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus.

TRIBUTOS: Os débitos fiscais e/ou tributários serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do artigo 130, "caput" e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, 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, do Código de Processo Civil).

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, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao leiloeiro.

PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 51% (cinquenta e um por cento) do valor de avaliação atualizado. A proposta conterá, 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, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil. O interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

ACORDO OU REMIÇÃO: A partir do deferimento do edital para publicação, se as partes entabularem acordo judicial, fica o executado obrigado a pagar a comissão devida ao Leiloeiro, de 3% (três por cento) sobre o valor atribuído ao(s) bem(ns) na avaliação, a qual deverá ser efetuada via PIX, ou TED, no prazo de até 01 (um) dia útil (artigo 884, parágrafo

único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ).

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 com firma reconhecida da assinatura, 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: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.tabaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os **INTIMADOS**, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados, 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 Código Civil - ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: 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: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site www.tabaleiloes.com.br e do telefone/WhatsApp (11) 3249-4680.