

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 441/2021**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação dos executados **ÁLVARO MACHADO** – CPF nº 117.474.208-91 e **MARIA CLEUSA DOS SANTOS MACHADO** – CPF nº 293.473.228-22 e demais interessados, quanto a penhora, avaliação e praxeamento nos termos do presente edital.

O MM. Juíza de Direito **DANIELA CLAUDIA HERRERA XIMENES** da **02ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I – SANTANA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da ação de execução em que são partes **BRAIDO DARIO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.** em face de **ÁLVARO MACHADO e MARIA CLEUSA DOS SANTOS MACHADO - Processo nº 1015427-95.2015.8.26.0001** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Com fulcro nos artigos 879 e seguintes do CPC e regulamentado pelo e regulamentado pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, através do ALEXANDRIDIS LEILÕES ([www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br)) portal de leilões *on-line*, levará a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 22 de fevereiro de 2022, às 13h30, e com término no dia 25 de fevereiro de 2022, às 13h30**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 25 de fevereiro de 2022, às 13h30 e com término no dia 30 de março de 2.022, às 13h30**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e decisão de fls. 350/355) que deve ser monetariamente corrigida pelo índice do TJSP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

**BEM IMÓVEL** – O APARTAMENTO sob o nº 41, localizado no 3º andar do EDIFÍCIO CATAGUAZES, situado à Rua Cataguazes, nº 368, esquina da rua Parque Domingos Luiz, no 8º Subdistrito-Santana, desta Capital, possuindo a área útil de 81,40 metros quadrados, a área comum de 23,20 metros quadrados, a área total construída de 104,60 metros quadrados e a fração ideal de 8,530% no terreno e coisas comuns do Edifício. Inscrição Cadastral nº 069.159.0045-4. **Matrícula do Imóvel nº 26.310 do 3º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo.**

**Endereço atual:** Rua Cataguazes, nº 368, apartamento nº 41, Jardim São Paulo, São Paulo - SP, CEP: 02042-020. - Conforme certidão de dados cadastrais emitida pela Prefeitura Municipal de São Paulo o imóvel objeto do leilão esta localizado na Rua Cataguases, nº 382 – apto 41 – CEP 02042-020;

**AVALIAÇÃO: R\$ 400.000,00 (cento e trinta mil, quinhentos e noventa e dois reais e noventa e seis centavos) – para agosto de 2020**, que será atualizado pelos índices adotados pelo TJSP até a data do praxeamento.

**OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES:** **1.** Conforme Av. 04/26.310, consta penhora oriunda da presente demanda; **2.** De acordo com a Av. 05/26.310, consta penhora oriunda do processo nº 0000246-48.2004.8.26.0004, em trâmite perante a 08ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana, da Comarca de São Paulo/SP, ajuizado por DENISE COSTA DELLA NINA PISTONI – CPF nº 075.349.688-79 e CELINA DELLA NINA GAMBI – CPF nº 043.361.348-39, em face de ALVARO MACHADO e sua mulher MARIA CLEUSA DOS SANTOS MACHADO; **3.** Conforme planilha de fls. 339/341, emitida em 30/11/2020, o débito exequendo perfaz o montante de R\$ 177.535,68 (cento e setenta e sete mil e

quinhentos e trinta e cinco reais e sessenta e oito centavos), sendo que neste montante se inclui o valor de multa, juros, despesas processuais e honorários advocatícios; **4.** De acordo com consulta no site da Prefeitura Municipal de São Paulo, em 09/12/2021, o imóvel não conta com débitos de IPTU referente a exercícios anteriores, conforme consta em certidão negativa de débitos imobiliários expedida na mesma data; **5.** De acordo com consulta no site da Prefeitura Municipal de São Paulo, em 02/12/2021, o imóvel não conta com débitos referente ao exercício de 2021; **6.** Conforme certidão de dados cadastrais emitida pela Prefeitura Municipal de São Paulo o imóvel objeto do leilão esta localizado na Rua Cataguases, nº 382 – apto 41 – CEP 02042-020; **7.** Conforme respeitável de fls. 350/355 restou decidido que: “3. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta, fornecendo todas as informações solicitadas e requeridas pelo Provimento. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. 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 e seguintes, do Código de Processo Civil). 4. O pagamento do preço será efetuado 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 e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). Se o(a) arrematante não efetivar o depósito judicial do lance aceito, no prazo estabelecido, o gestor do sistema comunicará, imediatamente, o fato ao juízo, bem como informará os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do NCPC (art. 21 do Prov. CMS no 1625/2009). 5. Fica decidido que o arrematante arcará: a) eventuais débitos pendentes que recaiam sobre os bens, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único do CTN; b) comissão do leiloeiro; c) as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. 6. A comissão devida ao Gestor será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (Art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009 e Art. 24 do decreto 21.981/32 que regulamenta a profissão de leiloeiro no Brasil), a qual será paga pelo arrematante diretamente ao gestor judicial do sistema no prazo de 24 horas. 7. O auto de arrematação somente será assinado pelo juízo, após a comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do gestor judicial do sistema. 8. O(a)s exequente(s), se vier(em) a arrematar o bem(ns), não estará(ão) obrigado(a)s a exibir o preço, ou seja, a efetuar o depósito judicial do lance. Todavia: a) se houver concurso de credores, deverá efetuar o depósito judicial do lance, nos autos, no prazo de 24 horas, para posterior análise judicial do concurso de credores, sob pena de se declarar sem efeito a arrematação, sendo o bem levado a novo pregão eletrônico, às custas do(a)s exequente(s) (parágrafo primeiro do art. 892, do NCPC); b) se o valor oferecido e aceito exceder seu crédito, deverá efetuar o depósito judicial da diferença, em 24 horas, sob pena de se declarar sem efeito a arrematação. 9. Por meio deste despacho, que servirá de autorização, ficam os prepostos do gestor judicial do sistema acima especificado, desde que previamente cadastrados, pelo(s) leiloeiro(a), no Ofício de Justiça, e devidamente identificados, a: a) providenciarem o cadastro e

agendamento, pela “Internet”, dos interessados na vistoria do(s) bem(ns), objeto(s) da alienação judicial eletrônica, cabendo, aos responsáveis pela respectiva guarda, facultarem o ingresso desses interessados cadastrados; b) designarem datas, para visitas; c) providenciarem a extração de cópia dos autos e de fotografias do(s) bem(ns) constritos, objeto(s) da alienação judicial eletrônica, para inseri-las no portal do gestor judicial nomeado, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do(s) bem(ns), que serão vendidos no estado em que se encontram. 10. Tratando-se de processo executório, competirá ao exequente providenciar a publicação dos editais legais, observando o prazo, que não poderá ser inferior a 10 dias da data estipulada para início da hasta. Afixe-se o edital no lugar de costume (certificar o fato) e publique-se-o (art. 887, § 1o, do N.C.P.C.). 11. O(a) leiloeiro(a)/gestor(a) judicial do sistema, acima designado(a), deve providenciar a confecção (minuta) e a publicação do edital, em jornal de ampla circulação local, observado que o prazo, para juntada dessa publicação do edital, não poderá ser inferior a 5 dias da data designada, para o primeiro pregão eletrônico (art. 887, § 1o do NCPC). Não acostados os editais, até 48 horas úteis antes do primeiro pregão eletrônico, lance-se conclusão, para cancelamento destes. Em face do disposto no art. 884, I, do NCPC c.c. os arts. 10 e 26 do Prov. CSM no 1625/09, competirá, a(o) leiloeiro(a), acima designado(a), os custos com a divulgação dos pregões eletrônicos, inclusive pela confecção e publicação do respectivo edital. Advirto, o(a) gestor(a) judicial do sistema acima designado e a(o) respectivo(a) leiloeiro(a), que suportarão todas as despesas processuais, decorrentes de eventual aditamento das hastas públicas eletrônicas, por omissões suas. 12. Oportunamente, apresentado o edital, pelo(a) gestor(a) judicial do sistema, intime-(m) o(a)(s) executado(a)(s), pelo D.O., se representado(a)(s), nos autos, por Advogado(a), ou por mandado, ou por carta registrada ou por outro meio idôneo, se não tiver(em) procurador(a) constituído(a), nos autos (art. 889 do NCPC), e, se o caso, seu(s) respectivos cônjuge(s), eventuais usufrutuário(s), senhorio direto (na hipótese de enfiteuse art. 689 do Código Civil de 1.916), credor(es) hipotecário(s), ou anticrético(s), ou pignoratício(s), ao menos dez (10) dias antes da primeira praça (arts 804 e 889, ambos do N.C.P.C. c.c. o artigo 826 do Código Civil de 1.916 e com o art. 1.501 do Código Civil de 2.002), dando-lhe(s) ciência das datas, local e forma da alienação judicial eletrônica. 13. Deverão, ainda, ser intimado(a)(s) das hastas públicas designadas, por carta registra ou por outro meio idôneo, tudo a ser providenciado pelo(a)(s) exequente(s), se não for(em) beneficiário(a)(s) da Justiça Gratuita: a) se o(s) bem(ns) constrito(s) estiver(em) em condomínio, todos os condôminos com direito de preferência, em atenção ao disposto no art. 504 do Código Civil de 2.002; b) se o(s) bem(ns) constrito(s) tratar(em)-se de cota(s) social(ais), todo(a)s o(a)(s) demais sócio(a)(s) da pessoa jurídica, constituída pela(s) cota(s) constrita(s); c) os eventuais terceiro(s) que for(em) titular(es) ou compromissário(s)-comprador(es), com título registrado, do(s) bem(bens) constrito(s). 14. Se existir outra constrição judicial registrada, na transcrição/matricula de imóvel, objeto da alienação judicial eletrônica, a Serventia deve comunicar, para o “e mail” institucional da Vara destinatária ou, se inexistente, por ofício (a ser encaminhado, administrativamente), as datas e horários designados, aos respectivos juízos, para cientificação dos respectivos credores dos pregões eletrônicos designados. 15. Advirto as partes de que havendo, após publicação dos editais dos pregões eletrônicos: a) pedido de suspensão dos pregões eletrônicos ou de desistência (art. 775 c.c. o art711, parágrafo único, ambos do NCPC) da execução/cumprimento do julgado, pelo(a)(s) exequente(s), competirá, a este(a)(s), depositar, nos autos, em guia judicial, os custos do(a) leiloeiro(a), que arbitro em 2,5% do valor da avaliação dos bens constritos, que seriam alienados, por pregão eletrônico. A petição, em que deduzido o pedido, já deverá vir instruída com a guia de depósito judicial; b) remição da execução, pelo(a)(s) executado(a)(s) (art. 826 do NCPC), ou pagamento do débito por terceiro (art. 930 do CC de 2002), competirá, ao requerente, depositar, nos autos, em guia judicial distinta do pagamento do

crédito e demais ônus processuais, os custos do(a) leiloeiro(a), que arbitro em 2,5% do valor da avaliação dos bens constritos, que seriam alienados, por pregão eletrônico. A petição, em que deduzido o pedido, já deverá vir instruída com a guia de depósito judicial; c) substituição dos bens constritos por dinheiro, pelo(a)s executado(a)s, competirá, a este(a)s, depositar, nos autos, em guia judicial, os custos do(a) leiloeiro(a), que arbitro em 2,5% do valor da avaliação dos bens constritos, que seriam alienados, por pregão eletrônico. Essa disposição também se aplica ao depositário infiel, hipótese em que o percentual incidirá em relação a(o)s bem(ns) sonegado(s). A petição, em que deduzido o pedido, já deverá vir instruída com a guia de depósito judicial; d) composição das partes, competirá, a elas, declinar, na petição de acordo, quem arcará com os custos do(a) leiloeiro(a), que arbitro em 2,5% do valor da avaliação dos bens constritos, que seriam alienados, por pregão eletrônico. Esse valor deverá ser recolhido, em guia de depósito judicial, que deverá instruir a petição de acordo. Na omissão das partes, esses custos do(a) leiloeiro(a) deverão ser suportados pelo(a)s exequente(s). 16. Anulada a aquisição já realizada, por qualquer motivo: a) sem concorrência de culpa do(a) leiloeiro(a)/gestor(a) judicial do sistema, é devida, a ele(a), o valor que tiver sido arbitrado, nos autos, a título de comissão do(a) leiloeiro(a). O valor pago, pelo adquirente, a título de comissão, deverá ser restituído; b) com concorrência de culpa do(a) leiloeiro(a)/gestor(a) judicial do sistema, deverá restituir os valores que tiver recebido, a título de comissão. O valor pago, pelo adquirente, a título de comissão, deverá ser restituído. Consigne-se, também, no edital: a) que os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; b) inexistir recurso ou causa pendentes de julgamento sobre o(s) bem(ns), objeto(s) da alienação judicial eletrônica; c) a advertência de que será de total responsabilidade do arrematante, todos os custos pertinentes a impostos, bem como custos e encargos para a efetiva transferência de titularidade do imóvel, eventual regularização perante os órgãos competentes e sua imissão na posse.

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o Processo nº **1015427-95.2015.8.26.0001** da **02ª Vara Cível do Foro Regional de Santana da Comarca de São Paulo/SP** bem como o imóvel antes da arrematação.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** Todas as regras e condições da Praça estão disponíveis no Portal [www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br).

**OS LANCES** – Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta. Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br).

O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor [www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br) e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.

**CONDUTOR DA PRAÇA:** O leilão será realizado pelo leiloeiro oficial GEORGIOS ALEXANDRIDIS, inscrito na JUCESP nº 914.

**DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL** - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor (artigo 17 do Provimento CSM nº 1625/2009) e deverá ser depositada em juízo através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A. cuja guia será emitida pelo sistema.

**DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A., cuja guia será emitida pelo sistema, sob pena de se desfazer a arrematação.

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação à **viabilidade de oferta de lance em prestação**, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para o caso do primeiro leilão) ou não inferior ao percentual acima determinado (para a hipótese do segundo leilão). A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelos menos vinte e cinco por cento do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, desde que ofertada caução idônea (bem móvel) ou por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º, do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance a vista sempre prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º, do Estatuto Processual Civil).

A oferta de lance em prestação, feita nos termos do artigo 895, do CPC, será formalizada pelo(a) interessado(a) habilitado(a) a participar do leilão através do sistema gestor de leilões eletrônicos e será tornada pública no site do leilão, possibilitando a concorrência, o lance em prestações poderá ser ofertado no sistema até o encerramento do leilão. Havendo lance para pagamento à vista do valor ofertado este prevalecerá sobre as propostas de lance em prestação, sendo que, a partir da existência de lance a vista ofertado no sistema, somente serão considerados em disputa no leilão lances feitos para pagamento à vista do valor ofertado.

O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Em caso de não pagamento, aplica-se as normas pertinentes e decisão judicial, caso em que será apresentado o lance imediatamente anterior para apreciação do julgador.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o CPC, o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, bem como as normas do CNJ – Conselho Nacional de Justiça, Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP e o *caput* do artigo 335, do CP.

**DA VISITAÇÃO** – Os interessados em visitar o bem, deverão munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal agendar visita diretamente com os ocupantes do imóvel. Em caso de recusa do fiel depositário ou dos ocupantes, o interessado deverá comunicar ao Juízo da alienação, que adotará as sanções cabíveis. É vedado aos Senhores Depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 77, inciso IV, do CPC. Constitui ônus dos interessados em participar da praça examinar o bem antes da arrematação.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Paraupava, nº 301, Belenzinho, São Paulo – SP – CEP 03171-061, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: [contato@alexandridisleiloes.com.br](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam **ÁLVARO MACHADO** – CPF nº 117.474.208-91, **MARIA CLEUSA DOS SANTOS MACHADO** – CPF nº 293.473.228-22, **DENISE COSTA DELLA NINA PISTONI** – CPF nº 075.349.688-79 e **CELINA DELLA NINA GAMBI** – CPF nº 043.361.348-39, **EVENTUAIS OCUPANTES**, assim como também a **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** e eventuais interessados, INTIMADOS da penhora, avaliação e das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, sendo que a publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos. Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado aferir suas condições, sendo que todos os atos atinentes à transferência de propriedade, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juiz da causa. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **DANIELA CLAUDIA HERRERA XIMENES** Juíza de Direito.