

12ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO – SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **ALEXANDRE ZEGAIB (ESPÓLIO), TANIA MARCIA FONTES ZEGAIB, ALESSANDRA FONTES ZEGAIB**, bem como dos interessados, **ERILHO JOAQUIM DE ARAGÃO e RODRIGO REIS MARQUES**, e do credor hipotecário, **EBR FACTORING LTDA**. O Dr. Théo Assuar Gragnano, MM. Juíz de Direito da 12ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro – SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1020531-62.2015.8.26.0003** - em que **MARSIL EMPREENDIMENTOS REAIS LTDA** move em face do referido executado e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS LEILÕES: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **22/01/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 25/01/2024 às 15h e 20min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **27/02/2024 às 15h e 20min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação atualizado**.

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro Gilberto Fortes do Amaral Filho, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema GRUPO LANCE-www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Rua Evangelina de Toledo Pizza Wodianer nº 300 (Unidade Autônoma – casa B-5), bairro Jardim Cordeiro, município de São Paulo – SP.

DÉBITOS: A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço**) e **artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil**, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1º **No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço**, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter *propter rem* no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a LANCE JUDICIAL,

no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema www.grupolance.com.br, de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no art. 891 e 895 do CPC. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

HIPOTECA: Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI**. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação). Do mesmo modo, nos termos do disposto no artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/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, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pela Gestora Lance Judicial, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DO BEM: CASA Nº B-5, com frente para a via de circulação interna, integrante do empreendimento denominado “RESIDENCIAL LE PREMIER CONDOMINIUM”, situado na Rua Evangelina de Toledo Pizza Wodianer, nº 300, esquina com a Avenida Professor Rubens Gomes de Souza, no Jardim Cordeiro, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com área real privativa de 496,540m², sendo 322,480m² de área coberta e 174,060m² de área descoberta, e a área real comum de 100,585m², sendo 45,325m² de área coberta e 55,261m² de área descoberta, perfazendo a área real total de 597,125m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 14,770456% no terreno condominial; cabendo-lhe ainda, uma participação total no terreno de 344,082m², sendo 288,210m² de terreno de utilização exclusiva e 55,872m² no terreno de uso comum. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 5 na matrícula nº 286.495. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 088.209.0038-6. Matriculado no 11º CRI de São Paulo sob o nº 310.969.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Residencial, a.t 597,1255m², a.ú 496,540m², Jd. Cordeiro, São Paulo/SP.

ÔNUS: **AV.08** HIPOTECA em favor de EBR FACTORING LTDA. **AV.09** HIPOTECA em favor de EBR FACTORING LTDA. **AV.12** HIPOTECA em favor de EBR FACTORING LTDA. **AV.15** PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS que tramita perante a 15ª Vara Cível de São paulo, proc. 1019784-10.2018.8.26.0100. **AV.17** PENHORA expedida nestes autos. **AV.18** PENHORA expedida pela Vara do Trabalho de Itajubá – MG, proc. 0011058-12.2017.5.03.0061. PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS expedida pela 3ª Vara Cível de Butantã, proc. 1097298-68.2020.8.26.0100.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 3.442.300,00 (três milhões, quatrocentos e quarenta e dois mil e trezentos reais) para ago/2021 – conf.fls.746.

VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO BEM IMÓVEL: R\$ 3.936.718,87 (tres milhões, novecentos e trinta e seis mil, setecentos e dezoito reais e oitenta e sete centavos) para out/2023 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. São Paulo, 3 de November de 2023.

Dr. Théo Assuar Gragnano

MM. Juíz de Direito da 12ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro – SP.