

**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](http://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](http://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](http://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 496,540m<sup>2</sup>, sendo 322,480m<sup>2</sup> de área coberta e 174,060m<sup>2</sup> de área descoberta, e a área real comum de 100,585m<sup>2</sup>, sendo 45,325m<sup>2</sup> de área coberta e 55,261m<sup>2</sup> de área descoberta, perfazendo a área real total de 597,125m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 14,770456% no terreno condominial; cabendo-lhe ainda, uma participação total no terreno de 344,082m<sup>2</sup>, sendo 288,210m<sup>2</sup> de terreno de utilização exclusiva e 55,872m<sup>2</sup> 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 597,1255m<sup>2</sup>, a.ú 496,540m<sup>2</sup>, 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.