



4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **BUFFET ZANON LTDA ME, JOSÉ LUIZ ZANON**, coproprietários **ANTÔNIO JOÃO ZANON, IRENE FRANSOZO ZANON**, interessado(s) **ENZO MANTORSI ZANON, PATRÍCIA MARTINS, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT PAUL, ALICE BOTTERLOFF, ENZO MONTORSI ZANON, NJB ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, ROGER NAVARRO TESTA**, credora hipotecária **BANCO DO BRASIL S.A.**, usufrutuários **ANTÔNIO ZANON, ANGELINA GUIDOLIN ZANON**. O (a) Dr. (a) **JOSÉ FRANCISCO MATOS, MM.(a)**. Juiz (a) de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1006867-24.2015.8.26.0565** - ajuizado por **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **17/03/2025 às 00:00**, e terá encerramento no dia **21/03/2025 às 17:20** (ambas no horário de Brasília); não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **28/04/2025 às 17:20 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor de avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) 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.

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 neste E. Tribunal.

DÉBITOS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: www.grupolance.com.br - (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação



atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz, nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser 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 proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

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, § 1º e 2º.

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 por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: 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 dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

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.

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

AUTO DE ARREMATÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, 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 DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: NUA PROPRIEDADE DE 33,33333% DO PRÉDIO SOB NºS 1.275 e 1.279, situados à Rua Amazonas, no Bairro Oswaldo Cruz, nesta cidade e comarca de São Caetano do Sul, com seu respectivo terreno, desmembrado do lote nº. 328 da quadra nº. 16, da Vila Monte Alegre, medindo 8,00 (oito metros) de frente para a mencionada via pública, igual largura na linha de fundos, por 20,00 (vinte metros) da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área total de 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados), confrontando, do lado direito com Zohoku Yamasiro; do lado esquerdo com Antônio Zanon e sua mulher Angelina Guidolim, também conhecida por Angelina Guigolin Zanon, e , nos fundos com Antônio Zanon e sua mulher Angelina Guidolim, também conhecida por Angelina Guidolin Zanon, prédio esse residencial e comercial, com uma área construída





de 252,00m², cadastrado na Prefeitura Municipal conforme inscrição número **007.004.001**. Matriculado no 2º CRI de São Caetano do Sul sob o nº 12.920.

DESCRIÇÃO COMERCIAL: 33,33333% da Nua Propriedade do Imóvel Res. e Comercial, a.t 160,00m², a.c 252,00m², São Caetano do Sul-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Amazonas, 1.275 e 1.279, Centro, São Caetano do Sul – SP.

ÔNUS DO BEM: **AV.14** PENHORA expedida nestes autos 33,33333% do imóvel. **AV.13** INDISPONIBILIDADE expedida pela 3ª Vara do Trabalho de São Caetano do Sul, proc. 1002236-06.2016.5.02.0473. **AV.12** INDISPONIBILIDADE expedida pelo Serviço Anexo das Fazenda de São Caetano do Sul, proc. 1502209-89.2018.8.26.0565. **AV.11** PENHORA expedida pela 1ª Vara do Trabalho de São Caetano do Sul, proc. 0202000-11.2007.5.02.0471. **AV.7** INDISPONIBILIDADE expedida pelo Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de São Caetano do Sul, proc. 247507. **AV.6** INDISPONIBILIDADE expedida pelo Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de São Caetano do Sul, proc. 203905. **AV.5** INDISPONIBILIDADE expedida pelo 2º Ofício de Registro, proc. 565.01.2006.005541-5 – Ordem nº 1.045/06. **R.2** USUFRUTO VITALÍCIO em favor de ANTÔNIO ZANON e ANGELINA GUIDOLIN ZANON.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 880.000,00 (oitocentos e oitenta mil reais) para ago/2023 (fls.628-682) que será atualizado na data da alienação.

VALOR DA AVALIAÇÃO DE 33,33333% DO BEM: R\$ 293.333,30 (duzentos e noventa e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta centavos).

LOTE 2:

DESCRIÇÃO: UMA UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 52, localizado no 5º andar do Edifício Saint Paul à Rua São Paulo nº 1193 nesta cidade e Comarca de São Caetano do Sul, contendo a área útil de 127,482m², área comum de 29,208m², área de 156,690m², e a fração ideal de 3,789% no terreno e demais coisas comuns do condomínio; composto de três dormitórios, sendo um suíte, banheiro social, sala de estar e sala de jantar, cozinha, lavanderia com WC e lavado, fazendo frente, tomando-se por base o alinhamento da Rua São Paulo e de quem desta olhar o prédio, com o hall social, elevador de serviço, hall de serviço e antecâmara da escadaria; do lado direito com a parede divisória lateral direita do prédio; do lado esquerdo com a parede divisória lateral esquerda do prédio; e nos fundos com a área livre de construção, estado **cadastrado na Prefeitura Municipal local, conforme inscrição nº 03.015.049. Matriculado no 2º CRI de São Caetano do Sul sob o nº 22.888.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Apto, a.t 156,690m², a.ú 127,482m², 3 dorms, sendo 01 suíte, Cond. Edifício Saint Paul, São Caetano do Sul - SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua São Paulo, 1.193, apto. 52, Cond. Edifício Saint Paul, São Caetano do Sul – SP.

ÔNUS DO BEM: **AV.8** PENHORA expedida pelo 1º Ofício Cível da Comarca de São Caetano do Sul, proc. 1004697-69.2021.8.26.0565. **AV.6** PENHORA expedida nestes autos. **AV.5** INDISPONIBILIDADE expedida pela 3ª Vara do Trabalho de São Caetano do Sul, proc. 1002236-06.2016.5.02.0473. **R.2** HIPOTECA em favor do





BANCO SANTANDER S.A (EXEQUENTE).

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 570.000,00 (quinhentos e setenta mil reais) para ago/2023 (fls.628-682) que será atualizado na data da alienação.

LOTE 3:

DESCRIÇÃO: UMA UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA BOX SIMPLES Nº 12, localizado no 2º subsolo do Edifício Saint Paul, à Rua São Paulo, nº 1.193, na cidade e comarca de São Caetano do Sul, com área útil de 12,555m², área comum de 19,871m², área total de 32,426m², e a fração ideal de 0,431% no terreno e demais coisas comuns, confrontando-se pela frente com o corredor de circulação; do lado direito com o box nº 11; do lado esquerdo com o box nº13; e fundos com a parede frontal do prédio; estado **cadastrado na Prefeitura Municipal local, conforme inscrição nº 03.015.073. Matriculado no 2º CRI de São Caetano do Sul sob o nº 22.890.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Box de Garagem, a.t 32,426m², a.ú 12,555m², Cond. Edifício Saint Paul, São Caetano do Sul - SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua São Paulo, 1.193, box 12, Cond. Edifício Saint Paul, Cerâmica, São Caetano do Sul – SP.

ÔNUS DO BEM: **AV.07** PENHORA expedida pelo 1º Ofício Cível da Comarca de São Caetano do Sul, proc. 1004697-69.2021.8.26.0565. **AV.05** PENHORA expedida nestes autos. **AV.04** INDISPONIBILIDADE expedida pela 3ª Vara do Trabalho de São Caetano do Sul, proc. 1002236-06.2016.5.02.0473.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais) para ago/2023 (fls.628-682), que será atualizado na data da alienação.

Presumem-se intimadas 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, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

José Francisco Matos

MMª. Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul – SP.

