



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

40ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **MARIA DO SOCORRO RABELO (CPF/ME Nº 044.960.708-98)**, e seu cônjuge **JOÃO BATISTA RABELO (CPF/ME Nº 807.233.738-68)**; bem como dos credores: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. (CNPJ/ME Nº 90.400.888/0001-42)**, **FRANCISCO FLAVIO CABRAL ARAUJO (CPF/ME Nº 052.704.984-05)**, **RICHARDSON ANDRE GADELHA DE FREITAS (CPF/ME Nº 008.479.694-44)**, **TAYNAN GOMES SILVA (CPF/ME Nº 056.443.633-09)**, **JOSE RANIERY ARAUJO DOS SANTOS (CPF/ME Nº 097.875.674-67)**, **BANCO DO BRASIL S.A. (CNPJ/ME Nº 00.000.000/0001-91)**, **ALEXANDRE CORREIA DA SILVA (CPF/ME Nº 777.989.104-68)**, **GILMAR HELTON DE MORAIS (CPF/ME Nº 062.229.644-27)**, **FELIPE DE LIMA SOARES (CPF/ME Nº 060.411.194-07)**, **FRANCISCO JOATAN FERREIRA LOPES (CPF/ME Nº 413.184.394-34)**, **ANDERSON DE LIMA SILVA (CPF/ME Nº 045.973.984-06)**, **PRISCILA CARLA BARBOSA PEDRO MAIA (CPF/ME Nº 082.424.244-03)**, **KIVAN BELCHIOR DA CRUZ (CPF/ME Nº 011.421.264-39)**, **WELDER CLECIO LOPES DE ARAUJO (CPF/ME Nº 075.787.014-79)**, **MYLENA DA SILVA ALMEIDA (CPF/ME Nº 084.555.454-96)**, **FABIOLA ARAUJO PINHEIRO DE OLIVEIRA (CPF/ME Nº 788.461.534-72)**, **JOSE AUGUSTO DE SOUZA SILVA (CPF/ME Nº 065.500.184-04)**, **RICARDO HENRIQUE DE FREITAS (CPF/ME Nº 021.534.804-42)**, **DACIO GALDINO DA SILVA (CPF/ME Nº 027.718.774-57)**, **FRANCISCO EUDES GOMES DA SILVA (CPF/ME Nº 914.431.643-72)**, **ADRIANO PEREIRA DE LIMA (CPF/ME Nº 011.318.094-24)**, **MARIA DE JESUS DA PAZ ROCHA (CPF/ME Nº 040.958.093-70)** e **RINALDO TAYRON BATISTA RODRIGUES (CPF/ME Nº 072.331.454-31)**; e dos interessados: **DRICOS MOVEIS E ELETRODOMESTICOS LTDA (CNPJ/ME Nº 04.980.258/0001-52)** e **CONDOMINIO EDIFICIO PERDIZES BEM VIVER (CNPJ/ME Nº 60.529.831/0001-87)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Paula Velloso Rodrigues Ferreri, da 40ª Vara Cível - Foro Central Cível, 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 de Título Extrajudicial Contra Devedora Solvente, ajuizada por **CHINA CONSTRUCTION BANK (BRASIL) BANCO MÚLTIPLO S/A (CNPJ/ME Nº 07.450.604/0001-89)** em face de **MARIA DO SOCORRO RABELO (CPF/ME Nº 044.960.708-98)** e **JOÃO BATISTA RABELO (CPF/ME Nº 807.233.738-68)**, nos autos do **Processo nº 1066378-19.2017.8.26.0100**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Avenida Rangel Pestana, nºs 1.889, 1.895 e 1.897, Brás, São Paulo/SP – CEP: 03001-000 - **Descrição do Imóvel:** Um prédio e respectivo terreno, situados Avenida Rangel Pestana, sob nºs 1.889, 1.895 e 1.897, no 69 Subdistrito-Brás da Capital de São Paulo, consistente numa construção isolada de ambos os lados e no alinhamento da avenida, com 02 pavimentos, sendo no térreo dois armazéns sob nºs. 1.889 e 1.895 e um salão superior sob nº 1.897, medindo 11,00 metros de frente, por 37,30 metros de um lado, 37,20 metros do outro lado e, 11,00 metros nos fundos, confrontam do de um lado com Emília Ferreira Pinto, de outro lado com Caetano Cardamnone e, nos fundos com a Municipalidade de São Paulo.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	025.084.0009-2	
Matrícula Imobiliária nº	65.438	3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
Ônus		



Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 08	22/08/2017	Distribuição de Ação	Proc. nº 1066378-19.2017.8.26.0100	China Construction Bank (Brasil) Banco Múltiplo S/A
Av. 13	30/04/2018	Penhora Exequenda	Proc. nº 1066378-19.2017.8.26.0100	China Construction Bank (Brasil) Banco Múltiplo S/A
Av. 14	09/05/2018	Distribuição de Ação	Proc. nº 0152980-91.2017.8.06.0001	Banco Santander (Brasil) S.A.
Av. 16	25/03/2019	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0000799-28.2017.5.21.0005	Francisco Flavio Cabral Araujo e Richardson Andre Gadelha de Freitas
Av. 18	04/07/2019	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0000580-09.2017.5.07.0036	Taynan Gomes Silva
Av. 20	23/07/2020	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0001453-40.2017.5.13.0004	Jose Raniery Araujo dos Santos
Av. 21	11/11/2020	Distribuição de Ação	Proc. nº 0150735-73.2018.8.06.0001	Banco do Brasil S.A.
Av. 22	12/03/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0000848-66.2017.5.21.0006	Diversos Credores
Av. 23	16/03/2021	Penhora	Proc. nº 0152980-91.2017.8.06.0001	Banco Santander (Brasil) S.A.
Av. 24	30/04/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0130704-25.2015.5.13.0023	Mylena da Silva Almeida
Av. 25	16/08/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0001112-54.2016.5.13.0002	Fabiola Araujo Pinheiro de Oliveira
Av. 26	11/02/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0000873-35.2016.5.13.0007	Jose Augusto de Souza Silva
Av. 27	11/03/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0020000-79.2014.5.13.0022	Ricardo Henrique de Freitas
Av. 28	11/03/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0130588-67.2015.5.13.0007	Rinaldo Tayron Batista Rodrigues
Av. 29	09/05/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0000248-96.2018.5.21.0010	Dacio Galdino da Silva
Av. 30	07/10/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0000387-82.2017.5.21.0010	Adriano Pereira de Lima
Av. 31	13/10/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0001090-88.2017.5.07.0014	Francisco Eudes Gomes da Silva
Av. 32	13/10/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0001090-88.2017.5.07.0014	Francisco Eudes Gomes da Silva
Av. 33	19/10/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0001229-15.2018.5.07.0011	Maria de Jesus da Paz Rocha
Av. 34	03/11/2022	Penhora	Proc. nº 1001421-96.2022.5.02.0085	Ricardo Henrique de Freitas

OBS 01: Trata-se de um galpão com 800m² de área construída possuindo dois pavimentos. No pavimento inferior existem diversas lojas, sendo que a maior parte da área é ocupada por uma loja de calçados com acesso pela Av. Rangel Pestana, porém coexistem na mesma área lojas de roupas, artigos esportivos e painéis. O pavimento superior é ocupado por uma igreja (Laudo de Avaliação às fls. 878/911 e Certidão de Cadastro Imobiliário).

OBS 02: Foi anotado a penhora no rosto dos autos às fls. 1551 do Processo nº 1001053-98.2019.5.02.0083 em trâmite perante a 83ª Vara do Trabalho de São Paulo.

OBS 03: De acordo com às fls. 990/991, há os seguintes processos trabalhistas em trâmite que os Executados João Batista Rabelo e Maria do Socorro Rabelo figuram no polo passivo processual: (i)



0001138-41.2017.5.07.0016; (ii) 0000654-81.2017.5.07.0030; (iii) 0001630-08.2013.5.07.0005, todos em trâmite no Tribunal Regional do Trabalho da 7ª Região – CE.

OBS 04: Os Executados interpuseram Embargos à Execução (Processo nº 1092567-34.2017.8.26.0100), sob fundamento de que a devedora principal da presente demanda é a Dricos Móveis e eletrodomésticos LTDA. Os Embargos foram julgados improcedentes e os Executados interpuseram recurso de Apelação que foi improvido e, portanto, mantida a rejeição. Em face da Decisão que negou provimento ao recurso de Apelação, foram opostos Embargos de Declaração (Processo nº 1092567-34.2017.8.26.0100), o qual foi rejeitado, e por esta razão, interpuseram Recurso Especial em que foi inadmitido com base no artigo 1.030, V, CPC. Por conseguinte, interpuseram Agravo em Recurso Especial, remetido ao STJ sob o nº AREsp 1879273/SP, porém, este não foi conhecido. Houve interposição de Agravo Interno contra Decisão monocrática, todavia, foi negado provimento, conforme fls. 2963/2968.

OBS 05: Houve a oposição de Embargos de Terceiros, pelo Sr. Median Amorin da Silva, (1126147-16.2021.8.26.0100 - 40ª Vara Cível - Foro Central), para que fosse reconhecida a posse e a desconstituição da penhora do imóvel leilado. O referido recurso foi julgado improcedente, conforme Sentença de fls. 642/649 daqueles autos.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 2.600.000,00 (Nov/2018 – Avaliação às fls. 878/911 – Homologação às fls. 1080/1082).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 3.316.163,75 (Dez/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Não constam Débitos Tributários em aberto até a confecção deste Edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 10.908.835,49 (fls. 2183/2209 – Set/2021).

02 - A 1ª praça terá início em **10 de fevereiro de 2023, às 13 horas, e se encerrará no dia 13 de fevereiro de 2023, às 13 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 13 de fevereiro de 2023, às 13 horas, e se encerrará em 06 de março de 2023, às 13 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a 70% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 - Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

05 - Se o exequente arrematar os bens 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 (artigo 892, §1º, CPC).

06 - 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 (artigo 843, CPC).

07 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10 - 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 (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - O arrematante arcará com eventuais 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

13 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).



14 - Por uma questão de a celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compras à vista, ou parceladas do correspondente ativo, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

15 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

16 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 16 de dezembro de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. PAULA VELLOSO RODRIGUES FERRERI
JUÍZA DE DIREITO