



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

44ª 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: **EDMILSON MAZZON GARCIA (CPF/MF Nº 012.027.508-26)** e seu cônjuge, ora executada, **LUCIANA ANDREONI MAZZON GARCIA (CPF/MF Nº 126.920.918-33)**, bem como dos credores: **BANCO BRADESCO S/A (CNPJ/MF Nº 60.746.948/0001-12)**, **BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ/MF Nº 00.000.000/0001-91)**, **RODRIGO VIEIRA (CPF/MF Nº 307.669.398-04)**, **RENE JOSE DA COSTA (CPF/MF Nº 380.731.886-00)**, **NADINHO MARTINS DE SOUZA (CPF/MF Nº 147.241.488-88)**, **EDINALDO SOUZA DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 336.196.975-15)**, **JOVITO GOMES DA SILVA (CPF/MF Nº 181.483.953-49)**, **PERCILIO DE JESUS TRINDADE (CPF/MF Nº 100.720.268-80)**, **IVAN BORGES PEREIRA (CPF/MF Nº 286.308.008-36)**, **CARLOS ALMEIDA DE MELLO (CPF/MF Nº 061.484.438-05)**, **JOSE CARLOS TADEU ANTONIO (CPF/MF Nº 009.881.088-01)**, **MATHEUS MORAES OLIVEIRA (CPF/MF Nº 448.937.668-56)**, **EDGAR PEREIRA DE LUCENA JUNIOR (CPF/MF Nº 395.654.418-82)**, **SEBASTIAO FELIPE DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 565.717.047-49)** e **RONALDO DE ARAUJO COUTO (CPF/MF Nº 890.255.807-00)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Cesar Augusto Vieira Macedo, da 44ª Vara Cível – Foro Central Cível, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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, ajuizada por **ALDA FRULLANI BALDI (CPF/MF Nº 063.970.008-00)** em face de **EDMILSON MAZZON GARCIA (CPF/MF Nº 012.027.508-26)** e **LUCIANA ANDREONI MAZZON GARCIA (CPF/MF Nº 126.920.918-33)**, nos autos do **Processo nº 1044865-19.2022.8.26.0100**, 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: Rua Ribeiro de Moraes, nº 211, Vila Albertina, São Paulo, SP, CEP: 02731-030 - **Descrição do Imóvel:** Um prédio comercial com área construída de 1.107m² contendo 3 (três) pavimentos e 1 (um) subsolo. Anteriormente descrito como Uma case residencial situada à Rua Ribeiro de Moraes ou Ribeira de Moraes, nº 211, antigo no 50, Rua "I", e seu respectivo terreno, constituído pelo lote nº 447 da quadra nº 24 da Vila Albertina, no 42 Subdistrito Nossa Senhora da á, medindo 15,00 m. de frente, igual medi da nos fundos, por 35,50 m. da frente aos fundos, em ambos os lados, encerrando a área de 532,00 m²., mais ou menos, - confrontando, do lado direito de quem da rua o olha, com Cadima, do lado esquerdo com o prédio no 199, de propriedade de Rodolfo Dalls Srida, sucessor de José Dalla Brida, ambos da mesma rua, nos fundos com os fundos do prédio nº. 233 da Rua Heito Pereira Carrilho, de propriedade de Otaviano Steter, sucessor de João a Francisco de Brito.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			076.176.0012-7	
Matrícula Imobiliária nº			46.264	8º Registro de Imóveis de São Paulo/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário/Observações
Av. 10	26/06/2015	Penhora	Proc. nº 0204044-55.2012.8.26.0100	Banco do Bradesco S/A
AV. 11	04/07/2016	Penhora	Proc. nº 1042835-26.2013.8.26.0100	Banco do Brasil S/A
Av. 14	13/09/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 1001660-50.2019.5.02.0071	Rodrigo Vieira



Av. 15	13/09/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 1000808-79.2019.5.02.0021	Rene Jose da Costa
Av. 16	22/09/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 1000903-48.2013.5.02.0465	Nadinho Martins De Souza
Av. 17	27/10/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 1000494-42.2019.5.02.0019	Edinaldo Souza de Oliveira
Av. 18	01/11/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 1002660-29.2017.5.02.0468	Jovito Gomes da Silva
Av. 19	11/11/2021	Penhora	Proc. nº 1019318-11.2021.8.26.0100	Alda Frullani Baldi
Av. 20	11/11/2021	Penhora	Proc. nº 1000808-79.2019.5.02.0021	Rene Jose da Costa
Av. 21	07/12/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 1000748-87.2020.5.02.0016	Percilio de Jesus Trindade
Av. 22	20/12/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 1000106-08.2018.5.02.0462	Ivan Borges Pereira
Av. 23	18/02/2022	Penhora	Proc. nº 0010026-73.2018.5.15.0102	Carlos Almeida de Mello
Av. 24	15/03/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 1000047-59.2018.5.02.0061	Jose Carlos Tadeu Antonio
Av. 25	20/05/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 0013366-68.2017.5.15.0002	Matheus Moraes Oliveira
Av. 26	23/06/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 1001180-64.2018.5.02.0473	Edgar Pereira de Lucena Junior
Av. 27	15/07/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 1000355-10.2019.5.02.0466	Sebastiao Felipe de Oliveira
Av. 28	27/07/2022	Penhora Exequenda	Proc. nº 1044865-19.2022.8.26.0100	Alda Frullani Baldi
Av. 29	15/08/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 1001009-43.2018.5.02.0462	Ronaldo de Araujo Couto

OBS 01: Trata-se de um prédio comercial com área construída de 1.107m² contendo 3 (três) pavimentos e 1 (um) subsolo (Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 3.144.293,82 (Ago/2022 – Avaliação às fls. 69/73). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 1.004.996,34 (Ago/2022), sendo R\$ 968.965,90 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 36.030,44 referente aos débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 328.312,63 (Ago/2022).

02 - A 1ª praça terá início em **30 de setembro de 2022, às 15 horas, e se encerrará no dia 03 de outubro de 2022, às 15 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 03 de outubro de 2022, às 15 horas, e se encerrará em 24 de outubro de 2022, às 15 horas**. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela



formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 843, 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 Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, 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 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 compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, 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, 22 de agosto de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. CESAR AUGUSTO VIEIRA MACEDO
JUIZ DE DIREITO