



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **EIF - ENGENHARIA E INVESTIMENTOS FERROVIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 04.657.085/0001-36)** na pessoa de seus representantes legais, ora executados, **CARLOS BRUNO SANTOS BRACONI (CPF/MF Nº 518.546.197-72)** e **JOÃO TADEU GEMMA (CPF/MF Nº 810.364.348-34)**, **VERA TORRES DA SILVA (CPF/MF Nº 311.111.657-34)** e **SANDRA FRANCISCA BEZERRA GEMMA (CPF/MF Nº 102.156.538-58)**; dos terceiros interessados: **ANGELA SANTOS BRACONI (CPF/MF Nº 490.776.437-53)** e **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ/MF Nº 01.468.760/0001-90)**; bem como dos credores: **BANCO SAFRA S/A (CNPJ/MF Nº 58.160.789/0001-28)**, **CARLOS ALBERTO DE CARVALHO (CPF/MF Nº 078.946.888-35)**, **GERSON JORGE FRANCISCO HENRIQUE (CPF/MF Nº 119.239.088-12)**, **NOVAPORTFOLIO PARTICIPAÇÕES S/A (CNPJ/MF Nº 27.025.181/0001-67)**, **JOSE DA SILVA MONTENEGRO (CPF/MF Nº 026.872.737-67)**, **ANDRE LUIS VITORIANO LOPES (CPF/MF Nº 102.219.608-13)**, **CELIA DA COSTA MELLO (CPF/MF Nº 111.431.597-48)**, **ANTONIO RAIMUNDO ALENCAR GOES (CPF/MF Nº 814.342.003-53)**, **CARLOS ALBERTO BUSS (CPF/MF Nº 411.352.459-91)** e **PAULO CESAR SOARES DE SA (CPF/MF Nº 411.028.786-34)**

A MM. Juíza de Direito Dra. Flavia Poyares Miranda, da 28ª Vara Cível – Foro Central Cível, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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 Execução por Quantia Certa de Título Extrajudicial, ajuizada por **GAMA - FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO (CNPJ/MF Nº 09.555.452/0001-04)** em face de **EIF - ENGENHARIA E INVESTIMENTOS FERROVIÁRIOS LTDA. (CNPJ/MF nº 04.657.085/0001-36)**, **CARLOS BRUNO SANTOS BRACONI (CPF/MF Nº 518.546.197-72)**, **VERA TORRES DA SILVA (CPF/MF Nº 311.111.657-34)**, **JOÃO TADEU GEMMA (CPF/MF Nº 810.364.348-34)** e **SANDRA FRANCISCA BEZERRA GEMMA (CPF/MF Nº 102.156.538-58)**, nos autos do **Processo nº 1015072-74.2018.8.26.0100**, e foi designada a venda do bem abaixo descrito, 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 - BEM: IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Alexandre Von Humboldt, nº 250, Capela do Socorro, São Paulo/SP, CEP 04928-250 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel residencial com 199,75 m² de área construída e 759 m² de área total de terreno, anteriormente descrito como um terreno situado na Estrada sem denominação, lote 29, e parte do lote 30 da fazenda Itupú ou Itaupú, no Bairro Tuparoquera ou Itapuá, 29º Subdistrito – Santo Amaro, medindo 33m de frente; por 23m de frente aos fundos, em ambos os lados; e 33m de largura nos fundos, encerrando a área de 759m²; e confronta do lado direito de quem da Estrada olha o terreno, com o lote 28; do lado esquerdo com o remanescente do lote 30; e nos fundos com os lotes nº's 19 e 20.

DADOS DO IMÓVEL		
Inscrição Municipal nº	094.059.0005-6	
Matrícula Imobiliária nº	15.768	11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo/SP





ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 07	04/10/2010	Alienação Fiduciária	-	Banco BVA S/A
Av. 09	26/10/2015	Penhora	Proc. nº 0071246-88.2012.8.26.0114	Banco Safra S/A
Av. 10	03/08/2016	Penhora	Proc. nº 0011400-14.2014.5.15.0087	Carlos Alberto de Carvalho
Av. 11	14/04/2020	Penhora	Proc. nº 0010908-51.2016.5.15.0087	Gerson Jorge Francisco Henrique
Av. 12	06/08/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 1015072-74.2018.8.26.0100	Massa Falida do Banco BVA S/A
Av. 13	03/11/2020	Penhora	Proc. nº 0041358-64.2018.8.26.0114	Novaportfolio Participações S/A
Av. 14	14/10/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0010238-67.2014.5.01.0541	Jose da Silva Montenegro
Av. 15	27/10/2023	Penhora	Proc. nº 0011536-74.2015.5.15.0087	Andre Luis Vitoriano Lopes
Av. 16	01/02/2024	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0000363-82.2014.5.17.0006	Celia da Costa Mello
Av.17	05/09/2024	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0000611-78.2015.5.07.0010	Antonio Raimundo Alencar Goes

OBS. 01: O imóvel é localizado no 32º Subdistrito – Capela do Socorro (Av. 02 da Matrícula Imobiliária), bem como possui o nº 250 da Rua Alexandre Von Humboldt (antiga Estrada sem denominação) e 199,75 m² de área construída, sendo 759,00 m² de área total, contendo: sala para dois ambientes, hall de distribuição (casa principal), suíte, banheiro da suíte, banheiro, dormitório 1, dormitório 2, cozinha, lavanderia (edícula), dormitório (edícula), banheiro (edícula), hall de distribuição (edícula), canil e garagem (Laudo de Avaliação às fls. 1513/1569 e Av. 05 da Matrícula Imobiliária).

OBS. 02: O referido imóvel foi dado em garantia fiduciária às Cédulas de Crédito Bancário, conforme Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária (fls. 43/131). Havendo arrematação, o débito decorrente das mencionadas CCBs garantidas fiduciariamente pelo referido imóvel, o débito será quitado e a Alienação Fiduciária será baixada.

OBS. 03: O Executado interpôs Agravo de Instrumento (Processo nº 2181950-39.2022.8.26.0000), objetivando nova avaliação do bem. Referido recurso teve provimento negado (Acórdão às fls. 1875/1884), mantendo-se inalterada a Decisão de fls. 1.652/1.655 que homologou a avaliação apresentada nos autos. Trânsito em julgado em 19.04.2023.

OBS.04: O executado Carlos Bruno Santos Braconi impugnou a constrição judicial que recaiu sobre o imóvel, objetivando o reconhecimento de impenhorabilidade, por supostamente se tratar de bem família. A impugnação não foi acolhida. Houve interposição de Agravo de Instrumento com pedido de efeito suspensivo (Processo nº 2146595-31.2023.8.26.0000). Ao referido Agravo foi dado parcial provimento, para suspender a expedição de Carta de Arrematação ou Adjudicação, bem como, para





suspender a realização de atos de levantamento e desbloqueio de valores, em especial, de lances de arrematação ou adjudicação. Foi negado provimento ao referido agravo. Trânsito em julgado em 30.08.2024. Em sede recursal, a decisão foi mantida.

OBS. 05: O executado Carlos Bruno Santos Braconi impugnou o valor de avaliação (fls. 3115/3117), objetivando uma nova avaliação do bem, sob o argumento de que suspostamente o Ilmo. Perito avaliou infimamente o imóvel. A impugnação não foi acolhida (Fls. 3184/3189). Houve interposição de Agravo de Instrumento (nº 2318547-44.2024.8.26.0000), e em sede recursal a r. Decisão foi mantida. Trânsito em Julgado em 15.03.2025.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:

Requeri- mento	Anotação da penhora	Valor	Processo/Origem	Beneficiário/Obser- vações
Fls. 2087/2094	-	R\$ 92.916,74 (Mai/2021)	Proc. nº 0010908- 51.2016.5.15.0087	Gerson Jorge Francisco Henrigues
Fls. 2958/2962	Fls. 2963	R\$ 17.487,65 (Fev/2024)	Proc. nº 0010238- 67.2014.5.01.0541	José da Silva Montenegro
Fls. 3494/3500	Fls. 3501	R\$ 73.083,02 (Out/2015)	Proc. nº 0000786- 24.2014.5.17.0012	Carlos Alberto Buss
Fls. 3518/3520	Fls. 3521	R\$ 180.000,00 (Mar/2025)	Proc. nº 0000363- 82.2014.5.17.0006	Celia da Costa Mello
Fls. 3818/3821	Fls. 3822	R\$ 69.994,69 (Mai/2025)	Proc. nº 0010834- 74.2016.5.15.0126	Paulo Cesar Soares de SA

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 833.066,85 (Jun/2024 – Laudo de Avaliação às fls. 2999/3071 e 3156/3161 – Homologação às fls. 3184/3189).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 893.844,77 (Abr/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 7.839,25 (Abr/2025) - referente aos débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 51.442.809,75 (Jan/2025 – às fls. 3286).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **11 de julho de 2025, às 15 horas, e se encerrará no dia 14 de julho de 2025, 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 14 de julho de 2025, às 15 horas, e se encerrará em 07 de agosto 2025, às 15 horas.**





03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **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 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: 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).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: 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).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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).

07 – QUOTA-PARTE: 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).

08 – PAGAMENTO: 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).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: 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 PIX, 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).





10 – FRAUDE EM LEILÃO: 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, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa e multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 77 do CPC, fixada em 1% (um por cento) sobre o valor do lance. 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.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). 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).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: 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.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: 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).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: 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).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e





juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: 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, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 28 de maio de 2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. FLAVIA POYARES MIRANDA
JUÍZA DE DIREITO

