

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

EDITAL de 1º e 2º Leilões sobre o bem imóvel abaixo descrito, bem como para a INTIMAÇÃO de **C. A. GANDO MODAS – EPP representante legal: CEZAR ASLAN GANDO, ANDREZA DE SOUZA GOMES ZUNGOLO, AMILTON ROBERTO ANDRADE, VERA LUCIA FERNANDES BRANDÃO, CONDOMÍNIO SHOPPING CENTER PLAZA SUL, MANOEL ORTEGA BLANCO, MAIS SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP e TOP CENTER FUNDO DE INVESTIMENTO**, expedido nos autos sob o nº 1003860-11.2018.8.26.0309, da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel, movida por **JUNDIAÍ SHOPPING CENTER LTDA.**

A EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA DANIELLA APARECIDA SORIANO UCCELLI, Meritíssima Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí - SP, na forma da Lei...

Faz saber a todos quantos o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento que, nos dias **17 de DEZEMBRO de 2024, às 13h40min.**, será levado a **PRIMEIRO LEILÃO** o bem abaixo descrito, entregando-o a quem maior lance der acima da avaliação. Não havendo lance superior à importância da avaliação durante os três dias em primeiro Leilão - **20 de DEZEMBRO de 2024, às 13h40min.** - seguir-se-á, sem interrupção, a **SEGUNDO LEILÃO**, que se encerrará em **16 de JANEIRO de 2025, às 13h40min.** ou, alternativamente, podendo ser encerrado mediante apregoamento do leiloeiro por meio de transmissão online, ocasião em que serão aceitos lances a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, não sendo admitido lance vil, nos termos do art. 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil (CPC). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema de alienação judicial eletrônica, no portal de leilões: www.leilaooficialonline.com.br, regulamentado pela Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ). Sobrevindo lanço nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. O Leilão será presidido pelo **Leiloeiro Público Oficial, Sr. CLÉCIO OLIVEIRA DE CARVALHO**, inscrito na JUCESP sob o nº 889, que levará a público pregão de venda e arrematação sobre o bem que, conforme Laudo Pericial de fls. 610/665, trata-se de imóvel com a edificação de diversas construções, sendo 10 imóveis distintos, totalizando 941,00 m² de área construída e está localizado à Rua Paulo Lazzetti, s/n, Jardim Haia do Carrão, São Paulo/SP, CEP: 03472-020, e assim se descreve e se caracteriza em sua matrícula: **LOTE ÚNICO:** *“Um terreno, situado à Rua Almeida Barbosa, antiga Rua Cinco, lote 01, da quadra 13, no Jardim Haya do Carrão, TATUAPÉ, inicia sua descrição em um ponto situado à margem, situado à Rua Almeida Barbosa, antiga Rua Cinco, na confrontação do lote 02, desse ponto segue por essa rua, por distância de 18,00 ms; desse ponto vira a esquerda, e segue em curva na distância de 16,20*

ms, na confluência dessa Rua com a Rua 07; daí segue fazendo frente também para essa rua 07, na distância de 22,50 ms; segue por uma distância de 2,00 ms, confrontando com a viela 11; desse ponto vira, a esquerda em ângulo reto, seguindo na distância de 25,00 ms, confrontando com o lote 02, até o ponto de partida, encerrando a área total de 566,70 ms².". Cadastro Municipal sob o nº 116.373.0026-2. **Matrícula nº 88.204 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP. AVALIAÇÃO TOTAL:** R\$ 1.045.000,00 (um milhão e quarenta e cinco mil reais) em abril de 2021. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$ 1.281.202,01 (um milhão, duzentos e oitenta e um mil, duzentos e dois reais e um centavo) em outubro de 2024, que será atualizada até a data de encerramento da alienação. **AVERBAÇÕES / ÔNUS DA MATRÍCULA:** **AV.02:** Consta que o imóvel está localizado no 46º Subdistrito-Vila Formosa. **AV.03:** Consta que a Rua Almeida Barbosa, denomina-se atualmente Rua Paulo Iazzetti. **AV.09:** Consta a distribuição da ação exequenda. **AV.10:** Consta a distribuição da ação sob nº 1003312-30.2018.8.26.0650. **AV.11:** Consta penhora, diante da ação sob nº 1009463-03.2018.8.26.0071, em favor de Amilton Roberto Andrade. **AV.12:** Consta a distribuição da ação sob nº 1014384-08.2018.8.26.0361. **AV.13:** Consta penhora, diante da ação sob nº 0038635-60.2018.8.16.0014, em favor de Vera Lucia Fernandes Brandão. **AV.14:** Consta a distribuição da ação sob nº 1005165-10.2018.8.26.0348. **AV.15:** Consta penhora, diante a ação sob nº 1005040-10.2018.8.26.0003, em favor do Condomínio Shopping Center Plaza Sul. **AV.16:** Consta distribuição da ação sob nº 1005663-43.2019.8.26.0001. **AV.17:** Consta a distribuição da ação sob nº 1012042-71.2020.8.26.0161. **AV.18:** Consta penhora, diante da ação sob nº 1009661-79.2020.8.26.0003, em favor de Manuel Ortega Blanco. **AV.19:** Consta penhora, diante da ação sob nº 1044431-38.2019.8.26.0002, em favor de Mais Shopping Fundo de Investimento Imobiliário. **AV.20:** Consta penhora, diante da ação sob o nº 1056123-31.2019.8.26.0100, em favor de Top Center Fundo de Investimento Imobiliário. **AV.21:** Consta penhora, diante da ação sob nº 1043118-42.2019.8.26.0002, em favor de Mais Shopping Fundo de Investimento Imobiliário. **AV.22:** Consta penhora, diante da ação sob nº 1047639-30.2019.8.26.0002, em favor de Mais Shopping Fundo de Investimento Imobiliário. **AV.23:** Consta penhora exequenda. **DÉBITOS FISCAIS:** Consta débitos no valor de R\$ 31.854,14 (trinta e um mil, oitocentos e cinquenta e quatro reais e quatorze centavos) em outubro de 2024. Débitos desta natureza serão atualizados até a data de encerramento da alienação, sub-rogados no preço da arrematação nos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional (CTN), e reservados os recursos, nos autos, em favor da municipalidade. Ademais, caberá ao interessado certificar-se de eventuais débitos fiscais perante a Prefeitura Municipal onde encontra-se localizado o imóvel. **DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Nos termos do art. 843, § 1º do Código de Processo Civil (CPC), é reservado ao coproprietário, ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições que entende-se como sendo a participação no certame eletrônico, não se admitindo em nenhuma hipótese o exercício de tal direito antes ou posteriormente ao encerramento do leilão ou ainda diretamente nos autos. **RECURSOS:** Não consta, dos autos, a existência de recursos pendentes de julgamento. **DO CADASTRAMENTO:** O cadastramento deverá ser feito pelo interessado diretamente no sítio eletrônico:

www.leilaooficialonline.com.br. Uma vez cadastrado no sistema, presume-se conhecimento do presente edital. O registro do lance ou envio de proposta parcelada têm caráter irrevogável e irretratável. A arrematação será consolidada em nome daquele que efetivar o cadastro. Serão realizadas a coleta, o processamento e a salvaguarda dos dados pessoais dos concorrentes, em conformidade com as disposições normativas da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD). Uma vez cadastrado, o licitante está sujeito ao termo de uso do sistema o qual declara pleno conhecimento e concordância. **DA ARREMATAÇÃO EM CONDOMÍNIO:** Para a arrematação em regime de condomínio, é imprescindível que os condôminos estejam previamente habilitados no sistema, com 48h. (quarenta e oito horas) de antecedência do encerramento do leilão, no portal eletrônico: www.leilaooficialonline.com.br e apresentem ao Leiloeiro Público, antes do encerramento do leilão, a declaração formal de arrematação em condomínio. **DO ENCERRAMENTO POR TRANSMISSÃO ONLINE:** Na data de encerramento do leilão, o leiloeiro público poderá, a seu critério, encerrar o certame por meio de transmissão que ocorrerá através da plataforma supra ocasião em que “cantará” o lote até que declare um lance vencedor dando por encerrado o certame. Os licitantes deverão ofertar lances online de modo a cobrir as ofertas sempre de forma online. **DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao Leiloeiro é de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação e será paga à vista no prazo improrrogável de 24h. (vinte e quatro horas). **DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE:** Se o exequente assim desejar, poderá arrematar os bens levado à hasta pública por conta e em razão de seu crédito, nos termos do art. 892 do Código de Processo Civil (CPC). Neste caso, a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga à vista pelo exequente arrematante. **DO PAGAMENTO:** O pagamento da arrematação será realizado por meio de Guia de Depósito Judicial, vinculado ao processo e respectivo Juízo, no prazo improrrogável de 24h. (vinte e quatro horas), devendo desconsiderar-se a data de vencimento constante na referida Guia. O arrematante deverá apresentar o comprovante de pagamento em original ao Leiloeiro, que lavrará, de plano, o Auto de Arrematação. Na eventualidade do não pagamento do lance, ou desistência injustificada ou a qualquer tempo, fica estabelecida a perda da caução de 20% (vinte por cento) em favor do exequente, e o pagamento da comissão do Leiloeiro no valor de 5% (cinco por cento) onde será expedida certidão de título executivo em desfavor do arrematante remisso. **DO PARCELAMENTO:** Na ausência de lances à vista, será admitido lance parcelado. A oferta de lances à vista anulará as ofertas a prazo. O lance parcelado deverá ser registrado diretamente no sistema eletrônico. Eventuais propostas de parcelamento antes do início do leilão deverão ser encaminhadas ao Leiloeiro através do sistema de Leilão Eletrônico, antes do início de cada leilão ou mediante lance parcelado durante todo o período em que o leilão estiver aberto até o encerramento do Segundo Leilão ou Leilão Único, com valor não inferior ao lance mínimo fixado, e conterà o valor de sinal, sendo, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) à vista e o saldo parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem. Todas as propostas e lances recepcionados terão o prazo de 24h. (vinte e quatro horas) para pagamento. As demais parcelas, mensais e sucessivas, serão corrigidas mensalmente pelo índice do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (INPC). No caso de

atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante inadimplente, a execução do valor devido. Em caso de resolução da arrematação, perderá o arrematante o valor dado a título de sinal em favor do exequente, nos termos do art. 39 da Lei 21.981/32, e será por ele devida a comissão do Leiloeiro. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado em diferentes condições, estas serão encaminhadas para o Leiloeiro Público, que as submeterá ao Juízo para que decida pela mais vantajosa (assim compreende-se como sendo a de maior valor, maior sinal e menor número de prestações). Se em iguais condições, o Leiloeiro as apresentará em Juízo e o magistrado decidirá pela formulada em primeiro lugar, que será certificada pelo Leiloeiro. Os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado. Independente do parcelamento do lance, a comissão do Leiloeiro Público será paga à vista. Ao enviar lances e propostas pelo sistema eletrônico, o licitante declara pleno conhecimento dos termos do presente Edital de Leilão, bem como do art. 895 do Código de Processo Civil (CPC). Caso haja o registro de lance no sistema pelo mesmo usuário que enviou lance ou proposta parcelada, presume-se a desistência da proposta parcelada, modificando-a para a modalidade de lance à vista. **DA IMISSÃO NA POSSE:** A carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, nos termos artigo 901, §1º do Código de Processo Civil (CPC). **DAS DESPESAS:** O bem será vendido *ad corpus* e no estado em que se encontra. Será ônus do interessado a constatação de sua condição e localização, de modo que as imagens disponibilizadas no sítio eletrônico possuem caráter meramente ilustrativo, não gerando direito à indenização ou reparação de qualquer natureza. Correrão por conta do arrematante as despesas do Leilão e os custos relativos à desmontagem, desocupação, transmissão de propriedade, baixas das penhoras e quaisquer outros custos e impostos provenientes de sua aquisição. **COMPOSIÇÃO/DEPÓSITO:** Se as partes, ou qualquer interessado, após a designação do leilão, compuserem-se, realizarem o depósito do valor do débito, total ou parcialmente, ou, ainda, adquirirem os direitos, etc., será devido, por quem causou o acordo ou depósito, o ressarcimento das despesas de Leilão, a serem pagas ao Leiloeiro Oficial, fixando-se o valor mínimo de R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais) cujo pagamento dar-se-á juntamente com o acordo ou remição, zelando o autor pelo leal cumprimento do referido pagamento, sob pena de ser-lhe imputada a responsabilidade. Na hipótese de acordo ou remição após o registro de lances no sistema, aplicar-se-á o previsto no art. 7º, § 3º, da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), considerando a irretratabilidade e irrevogabilidade do ato. **INFORMAÇÕES:** Mais esclarecimentos poderão ser obtidos pelo telefone: (11) 4813-3856, ou através do e-mail: contato@leilaooficialonline.com.br. Será, o presente Edital de Leilão publicado no sítio eletrônico supra e/ou na plataforma: www.diariooficialelectronico.com.br, na forma da Lei. Jundiaí, 14 de outubro de 2024. Eu _____ escrevã(o) subscrevo.

DANIELLA APARECIDA SORIANO UCCELLI

Juíza de Direito