



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

42ª 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: **AURO INDÚSTRIA E COMÉRCIO (CNPJ/MF Nº 61.099.651/0001-75)**, **ESPÓLIO DE ADHEMAR MARQUES DE SOUZA JÚNIOR**, representado na pessoa de sua inventariante **MARISA ROMERO MARQUES DE SOUZA (CPF/MF Nº 128.662.318-99)**; das herdeiras: **ELZA ROMERO MARQUES DE SOUZA (CPF/MF Nº 001.009.608-63)**, **LILIAN ROMERO MARQUES DE SOUZA (CPF/MF Nº 128.662.328-60)** E **DAISY ROMERO MARQUES DE SOUZA LACERDA (CPF/MF Nº 128.662.358-86)**, e seus cônjuges, se casadas forem; dos credores: **ELIETE DOS SANTOS (CPF/MF Nº 083.318.868-28)**, **JOSÉ CARLOS DE SOUZA (CPF/MF Nº 608.952.099-34)**, **ARNALDO ANTONIO DOS SANTOS (CPF/MF Nº 370.544.304-68)**, **IVANIL CUNHA (CPF/MF Nº 031.624.628-00)**, **JOSÉ VITAL FERREIRA DA SILVA (CPF/MF Nº 656.049.978-20)**, **DUMAC FACTORING LTDA (CPF/MF Nº 03.347.400/0001-66)**, **GLEUSO COSTA ANDRADE (CPF/MF Nº 377.017.948-08)**, **JANETE PEREIRA DE LIMA (CPF/MF Nº 101.042.298-70)**, **MINISTÉRIO DA FAZENDA (CNPJ/MF Nº 00.394.460/0216-53)**, **JOÃO SERGIO LOTERIO (CPF/MF Nº 265.400.018-43)**; bem como dos terceiros interessados: **ZETAH ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.**, atualmente denominada **SA & AS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA (CNPJ/MF Nº 15.056.711/0001-55)** e **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (CNPJ/MF Nº 46.395.000/0001-39)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. André Augusto Salvador Bezerra, da 42ª 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 de Título Extrajudicial, ajuizada por **TATUAPÉ TECNOLOGIA DE ATIVOS E FOMENTO MERCANTIL LTDA (CNPJ/MF Nº 05.063.552/0001-62)** em face de **AURO INDÚSTRIA E COMÉRCIO (CNPJ/MF Nº 61.099.651/0001-75)**, **ESPÓLIO DE ADHEMAR MARQUES DE SOUZA JÚNIOR**, representado na pessoa de sua inventariante **MARISA ROMERO MARQUES DE SOUZA (CPF/MF Nº 128.662.318-99)**, nos autos do **Processo nº 0102355-36.2010.8.26.0100**, 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 Jaboticabal, nº 276, Vila Bertioga – São Paulo/SP – CEP: 03188-000 - **Descrição do Imóvel:** Um imóvel comercial com 2.540m² de área construída e 1.500m² de área total de terreno, anteriormente descrito como prédio industrial e terreno, situados na Rua Jaboticabal, nº 276, no 33º Subdistrito Alto da Mooca, medindo o terreno 30,00m de frente para a referida rua, por 50,00m da frente aos fundos, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o prédio nºs 248/256/258 da rua Jaboticabal e com os prédios nºs 25, 29, 31, 37, 39, 45, 47, 53 e 55, todas da rua Ibitinga; do lado esquerdo com o prédio nº 294 da rua Jaboticabal e com os prédios nºs 02, 04, 06, 08, 10, 12 e 14 da rua Orlando Belli e nos fundos com o prédio nº 43 da rua Ibitinga.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	052.033.0075-5	
Matrícula Imobiliária nº	164.256	7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 07	27/11/2015	Penhora Exequenda	Proc. nº 0102355-36.2010.8.26.0100	Tatuapé Tecnologia de Ativos e Fomento Mercantil Ltda



Av. 10	30/11/2017	Arresto	Proc. nº 0032948-58.2017.4.03.6182	Ministério da Fazenda
Av. 11	01/12/2017	Arresto	Proc. nº 0032949-43.2017.4.03.6182	Ministério da Fazenda
Av. 12	13/06/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0002571-02.2011.5.02.0058	João Sergio Loterio
Av. 13	04/08/2022	Penhora	Proc. nº 0028940-68.2020.8.26.0100	Tatuapé Tecnologia de Ativos e Fomento Mercantil Ltda

OBS 01: O imóvel é constituído por 02 (dois) pavimentos. O pavimento térreo é composto por garagem, hall social, recepção, escadaria de serviço, galpão, cabine de energia, entrada de serviço de veículos, área externa e descoberta, vestiário masculino e feminino, sala dos compressores, hall de circulação interna, sanitário masculino e feminino, ambulatório, expedição, estoque, depósito de embalagens, hall de circulação do galpão, área de produção e escadaria de serviço. O pavimento superior é composto de hall de circulação, escritório 1, gerência, sanitário da gerência, arquivo, escadaria social, escritório 2, copa, sanitário dos escritórios, escritório 3, diretoria, área de produção, área de serviço, vestiário masculino e feminino, hall de circulação interna, cozinha e refeitório (Lado de Avaliação às fls. 767/942).

OBS 02: Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 0202489-03.2012.8.26.0100) pelos executados, objetivando a extinção da ação, sob o suposto argumento de que a cobrança dos valores e encargos são ilegais, além da nulidade do contrato objeto de execução. Os referidos embargos foram julgados improcedentes e em sede recursal a r. Sentença foi mantida. Baixa definitiva em 01.03.2017. Os executados foram condenados ao pagamento dos honorários advocatícios, sendo que na presente data perfazem o valor de R\$ 313.245,92 (Out/2023), contidos no total do débito exequendo desta ação (Fls. 211/214).

OBS 03: Foram opostos Embargos de Terceiro (Processo nº 1063600-13.2016.8.26.0100) pela empresa Zetah Administração e Participações S.A, objetivando o levantamento da constrição judicial que recaiu sobre o imóvel, sob o argumento de que supostamente adquiriu o imóvel em 02.05.2011. Os embargos foram julgados improcedentes e em sede recursal a r. Sentença foi mantida. Trânsito em Julgado em 17.03.2020. Foi instaurado o Cumprimento de Sentença (Processo nº 0028940-68.2020.8.26.0100), para a cobrança dos honorários advocatícios o qual perfaz o saldo devedor de R\$ 189.826,39 (Out/2023).

OBS 04: Foi interposto Agravo de Instrumento (Processo nº 2171181-69.2022.8.26.0000) pelos executados, contra a r. Decisão de fls. 1058 que homologou o Laudo Pericial apresentado às fls. 767/942, sob o argumento de que supostamente o Ilmo. Perito avaliou infimamente o imóvel. Foi negado provimento a referido agravo. Do acórdão foi interposto Recurso Especial, o qual foi inadmitido. Da r. Decisão de inadmissão foi interposto Agravo em Recurso Especial, o qual na presente data se encontra pendente de julgamento.

OBS 05: Às fls. 1102/2866 o Sr. Valdir Sanches requereu a habilitação de crédito nos presentes autos, no valor de R\$ 372.566,59 (Set/2022), em razão dos autos nº 0001057-66.2011.5.02.0073. O requerimento foi acolhido, com a consequente habilitação do Requerente como terceiro interessado (Fls. 2871).

OBS 06: Conforme r.Decisão de fls. 352 foi declarada a ineficácia da transmissão do imóvel, para a empresa Zetah Administração e Participações S.A (Av. 03 e 06 da Matrícula Imobiliária).



PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:

Requeri- mento	Anotação da penhora	Valor	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Fls. 742/744	-	R\$ 151.648,08 (Ago/2021)	Proc. nº 1001670- 47.2019.5.02.0022	Eliete dos Santos
Fls. 746/749 e 947/951	Fls. 991	R\$ 151.494,51 (Mai/2020)	Proc. nº 1000316- 78.2018.5.02.0003	José Carlos de Souza
Fls. 751/753 e 755/762	-	R\$ 202.716,00 (Set/2020)	Proc. nº 1000459- 42.2018.5.02.0076	Arnaldo Antonio dos Santos
Fls. 953/955	Fls. 991	R\$ 21.328,60 (Jul/2021)	Proc. nº 0000771- 75.2012.5.02.0066	Ivanil Cunha
Fls. 2946/29 54	Fls. 2964	R\$ 9.498,66 (Mai/2021)	Proc. nº 0001284- 24.2015.5.02.0006	José Vital Ferreira da Silva
Fls. 2957/29 63	Fls. 2964	R\$ 90.911,00 (Jun/2022)	Proc. nº 1063965- 57.2022.8.26.0100	Dumac Factoring Ltda
Fls. 2982/29 92 3022	Fls. 3023 e 3086	R\$ 28.000,00 (Jul/2023)	Proc. nº 0018700- 88.2009.5.02.0014	Gleuso Costa Andrade
Fls. 3031/30 49	Fls. 3081 e 3086	R\$ 205.331,30 (Mai/2023)	Proc. nº 1000633- 20.2019.5.02.0075	Janete Pereira De Lima

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 8.000,000,00 (Set/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 767/942 – Homologação às fls. 1058).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 9.069.234,00 (Out/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ R\$ 2.651.088,11 (Out/2023) – R\$ 2.590.118,86 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 60.969,25 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\$ 2.042.817,44 (Out/2023).

02 - A 1ª praça terá início em 24 de novembro de 2023, às 16 horas, e se encerrará no dia 27 de novembro de 2023, às 16 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 27 de novembro de 2023, às 16 horas, e se encerrará em 18 de dezembro de 2023, às 16 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que 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. 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).

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 6% (seis 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 6% (seis 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). 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).

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 - 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).

14 - 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).

15 - 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 02 deste Edital.

16 - 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.

17 - 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.

São Paulo, 24 de outubro de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. ANDRÉ AUGUSTO SALVADOR BEZERRA
JUÍZA DE DIREITO