



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

30ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) do imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos Executados: **ESCALA COMERCIAL E INCORPORADORA LTDA. (CNPJ/MF nº 07.645.579/0001-99); SPE CONTINENTAL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. (CNPJ/MF nº 19.370.749/0001-59); SPE TOLEDO INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. (CNPJ/MF nº 14.277.759/0001-20); DENIS BRAIDO (CPF/MF nº 320.255.968-04); DIOGO BRAIDO (CPF/MF nº 335.365.068-79); DALTON BRAIDO (CPF/MF nº 219.805.458-20) e RODRIGO ZAMPINI (CPF/MF nº 300.451.668/38)**, bem como dos terceiros interessados: **RUDGENTULHO AMBIENTAL LTDA (CNPJ/MF nº 07.388.258/0001-56);** neste ato representada por seus sócios **ANTONIO MASSA EL KHOURY (CPF/MF nº 069.063.988-06), IVANI MARIA BUTORAC ESTOJEVIC (CPF/MF nº 028.733.418-07), JHONY STOJEVIC RIGHI (CPF/MF nº 314.898.688-10) e KHADU STOJEVIC EL KHOURY (CPF/MF nº 443.834.168-02); MARCELO MANASSA EL KHOURY (CPF/MF nº 161.676.698-05); BANCO RODOBENS S/A (CNPJ/MF nº 33.603.457/0001-40) e os seguintes credores: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ/MF nº 01.468.760/001 -90); SERAM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA EPP. (CNPJ/MF nº 18.065.364/0001-15), neste ato representada pelos seus sócios **APARECIDA DAI-NEZ OLIVER (CPF/MF nº 762.132.508-91), BRUNO DAINEZ OLIVER (CPF/MF nº 215.782.828-10) e SERGIO DAINEZ OLIVER (CPF/MF nº 260.447.378-02); THAIS COUTO CAUTELA (CPF/MF nº 273.504.818/70).****

O MM. Juiz de Direito Dr. Guilherme Santini Teodoro, da 30ª Vara Cível - Foro Central Cível 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 **PAULO FRANCO – SOCIEDADE DE ADVOGADOS (CNPJ/MF nº 13.902.086/0001-90)**, em face de **ESCALA COMERCIAL E INCORPORADORA LTDA. (CNPJ/MF nº 07.645.579/0001-99); SPE CONTINENTAL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. (CNPJ/MF nº 19.370.749/0001-59); SPE TOLEDO INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. (CNPJ/MF nº 14.277.759/0001-20); DENIS BRAIDO (CPF/MF nº 320.255.968-04); DIOGO BRAIDO (CPF/MF nº 335.365.068-79); DALTON BRAIDO (CPF/MF nº 219.805.458-20) e RODRIGO ZAMPINI (CPF/MF nº 300.451.668/38)** nos autos do **Processo nº 1005126-44.2019.8.26.0100**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos do Prov. CSM nº 1625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico, assim como os artigos 879, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL: Terreno e Incorporação constituído pelos lotes nºs 51-A e 52-A, da quadra “A”, da Vila São João, medindo 20,00 metros de frente para a Rua Continental, nº 662 – Jardim do Mar – São Bernardo do Campo/SP, por 50,00 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, ou seja 20,00 metros, confrontando do lado direito, de quem da rua olha para o terreno, com o lote 53-A, de propriedade de Romano Guerra, do lado esquerdo com o lote 50, de propriedade de Lar Limitado e nos fundos com o loteamento denominado Vila Marlene, ficando distante 159,00 metros de esquina da Rua Aurora, lado ímpar, de quem da Avenida Kennedy se dirige para a Estrada do Mar, pela citada Rua Continental, tendo a área de 1.000,00 m².

Dados do Imóvel		
Inscrição Imobiliária nº	008.029.069/070.000	
Matrícula Imobiliária nº	56.460	1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo – SP



Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 09	14/03/14	Incorporação Imobiliária	-	SPE Continental Empreendimento Imobiliário LTDA
R.12	04/03/15	Caução	Processo nº 0035716-60.2014-8.26.0564	Ministério Público do Estado de São Paulo – SP.
R.13	22/05/17	Promessa de Venda	-	Rudgentulho LTDA. Ambiental
R.14	22/05/17	Promessa de Venda	-	Rudgentulho LTDA. Ambiental
R.15	22/05/17	Promessa de Venda	-	Rudgentulho LTDA. Ambiental
R.16	22/05/17	Promessa de Venda	-	Rudgentulho LTDA. Ambiental
R.17	22/05/17	Promessa de Venda	-	Rudgentulho LTDA. Ambiental
R.18	22/05/17	Promessa de Venda	-	Rudgentulho LTDA. Ambiental
R.19	22/05/17	Promessa de Venda	-	Rudgentulho LTDA. Ambiental
R.20	22/05/17	Promessa de Venda	-	Rudgentulho LTDA. Ambiental
R.21	22/05/17	Promessa de Venda	-	Rudgentulho LTDA. Ambiental
R.22	22/05/17	Promessa de Venda	-	Rudgentulho LTDA. Ambiental
R.23	22/05/17	Promessa de Venda	-	Rudgentulho LTDA. Ambiental
R.24	22/05/17	Promessa de Venda	-	Rudgentulho LTDA. Ambiental
R.25	22/05/17	Promessa de Venda	-	Rudgentulho LTDA. Ambiental
R.26	22/05/17	Promessa de Venda	-	Rudgentulho LTDA. Ambiental
R.27	22/05/17	Promessa de Venda	-	Rudgentulho LTDA. Ambiental
R.28	22/05/17	Promessa de Venda	-	Rudgentulho LTDA. Ambiental
R.29	22/05/17	Promessa de Venda	-	Marcelo Manassa El Khoury
R.30	22/05/17	Promessa de Venda	-	Marcelo Manassa El Khoury
R.31	22/05/17	Promessa de Venda	-	Marcelo Manassa El Khoury
R.32	22/05/17	Promessa de Venda	-	Marcelo Manassa El Khoury
R.33	15/02/18	Alienação Fiduciária	-	Banco Rodobens S/A
R.34	15/02/18	Alienação Fiduciária	-	Banco Rodobens S/A
R.35	15/02/18	Alienação Fiduciária	-	Banco Rodobens S/A
R.36	15/02/18	Alienação Fiduciária	-	Banco Rodobens S/A
R.37	15/02/18	Alienação Fiduciária	-	Banco Rodobens S/A
R.38	15/02/18	Alienação Fiduciária	-	Banco Rodobens S/A



R.39	15/02/18	Alienação Fiduciária	-	Banco Rodobens S/A
R.40	15/02/18	Alienação Fiduciária	-	Banco Rodobens S/A
R.41	15/02/18	Alienação Fiduciária	-	Banco Rodobens S/A
R.42	15/02/18	Alienação Fiduciária	-	Banco Rodobens S/A
R.43	15/02/18	Alienação Fiduciária	-	Banco Rodobens S/A
Av.44	15/10/18	Distribuição de Ação de Cumprimento de Sentença/Liquidação	Processo nº 0005454-85.2018.8.26.0565	Seram Empreendimentos Imobiliários LTDA EPP.
Av.45	29/10/19	Rescisão Contratual - Cumprimento de Sentença/Liquidação (unid. 102 e vaga dupla de garagem)	Processo nº 0025938-27.2018.8.26.0564	Thais Couto Cautela
Av.46	27/11/19	Penhora Exequenda da parte ideal de 70,402%	Processo nº 1005126-44.2019.8.26.0100	Paulo Franco – Sociedade de Advogados

OBS 01: De acordo com o laudo de avaliação (fls. 285/400), sobre o terreno está edificado um pavimento de subsolo que ocupa quase toda a área do terreno, cerca de 900m², sem acabamentos ou redes hidráulicas, elétricas, portas, pinturas, etc, que equivale ao 2º subsolo, para um Condomínio de apartamentos aprovado em 23/12/2011 que não teve continuidade. Além de 15% do que seria o 1º subsolo, sobre esse pavimento há uma pequena construção, ao fundo do terreno, equivalente ao nível térreo da via pública, além de diversos pontos de arranques onde, provavelmente, segundo projeto, seria edificada torre de apartamentos com fosso para elevadores, portanto crível que com fundações suficientes para tanto.

OBS 02: Conforme a R.9, o empreendimento imobiliário denominado “SQUARE” será constituído de dois subsolos, pavimento térreo, doze andares tipo, décimo terceiro andar, cobertura, ático e caixa d’ água, e conterá dois elevadores e caixa de escadas. O 2º subsolo conterá: parte da garagem com capacidade para estacionamento e guarda de 52 veículos de passeio, em vagas autônomas, demarcadas e numeradas de 31 a 57, áreas de circulação e manobras e de pedestres, poços dos elevadores, hall, caixa de escadas, depósito de material de limpeza e rampa de acesso ao 1º subsolo. Os apartamentos de finais “1”, “2”, “3” e “4” (11, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 24, 31, 32, 33, 34, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 53, 54, 61, 62, 63, 64, 71, 72, 73, 74, 81, 82, 83, 84, 91, 92, 93, 94, 101, 102, 103, 104, 111, 112, 113, 114, 121, 122, 123 e 124), que localizar-se-ão do 1º ao 12º andar, conterão, cada um, a área real privativa de 67,654m², área real de uso comum de 42,588m², a área real total construída de 110,242m². Os apartamentos duplex nºs 131, 132, 133 e 134 que localizar-se-ão no 13º andar e cobertura, conterão, cada um, a área real privativa coberta edificada de 116,904m², a área real privativa descoberta de 18,404m², perfazendo a área real privativa total de 135,308m². As vagas duplas descobertas, localizadas, no pavimento térreo, possuem área real privativa de 19,320m², a área real de uso comum de 4,257m². As vagas duplas, localizadas no 1º e 2º subsolos, possuem área real privativa de 19,320m², e a área real de uso comum de 4,866m². Por fim, as vagas simples, localizadas no 1º e 2º subsolos, possuem a área real privativa de 10,350m² e a área real de uso comum de 2,607m². O pavimento térreo conterá jardins, rampa de acesso ao 1º subsolo, portaria, W.C., acesso social, três vagas de visitantes, uma vaga de deficiente/visitantes, compartilhamento de lixo, playground, churrasqueira, salão de festas, copa, estar, salão de jogos, medidores, caixa de escadas, poços dos elevadores, hall



sanitário, masculino, sanitário feminino, zeladoria, W.C. feminino e masculino para pessoas portadoras de necessidades especiais, sala de ginástica, brinquedoteca, piscina com rampa de acesso, vaga para pessoas com necessidades especiais.

OBS 03: De acordo com o petitório de fls. 148/149, o Executado possui a parte ideal de 70,402% do imóvel (penhorado às fls. 151), o qual encontra-se livre de quaisquer garantias, constringências e/ou de promessas anteriores de alienação em favor do Exequente.

OBS 04: A penhora de 70,402% do imóvel **não engloba** as partes ideais a que corresponderiam as unidades autônomas de números 32, 54, 61, 62, 63, 64, 104, 111, 112, 113, 114, 132, 133, 134 e vagas de garagem de números 5, 12, 13, 14, 23, 24, 25, 27, 34, 35, 36, 37, 43, 45, 46 e 53, conforme fls. 80/125 (fls. 165/168).

OBS 05: A penhora de 70,402% do imóvel **corresponde** às unidades de números 11, 12, 13, 14 (1º andar), 21, 22, 23, 24 (2º andar), 31, 33, 34 (3º andar), 41, 42, 43, 44 (4º andar), 51, 52, 53 (5º andar), 71, 72, 73, 74 (7º andar), 81, 82, 83, 84 (8º andar), 91, 92, 93, 94 (9º andar), 101, 102, 103 (10º andar), 121, 122, 123, 124 (12º andar) e 131 (cobertura), além das vagas de garagem de números 1, 2, 3 e 4 (térreo); 6 a 11, 15 a 22, 26, 28 a 30 (1º subsolo); 31 a 33, 38 a 42 e 44 (2º subsolo), todas livres e desimpedidas, posto que não sejam objeto dos registros prévios de promessas de compra e venda e/ou alienação fiduciária em garantia (fls. 171).

OBS 06: Embora tenha sido penhorado a parte ideal de apenas 70,402% do imóvel, será realizado o leilão do imóvel em sua integralidade, nos termos do artigo 843 do CPC, respeitando os Direitos dos promitentes compradores e Alienantes Fiduciários indicados na tabela de ônus acima, bem como a quota-parte de eventual coproprietário ou do cônjuge alheio à execução.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 2.016.000,00 (Ago/2020 – fls. 285/400).

Valor de Avaliação atualizado: R\$ 2.114.625,75 (Fev/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débito Tributários: R\$ 169.307,74 (Fev/2021). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 646.035,37 (Fev/2021).

02 - A 1ª Praça terá início no dia **26 de março de 2021, às 15 horas, e se encerrará no dia 29 de março de 2021 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 29 de março de 2021 às 15 horas, e se encerrará em 20 de abril de 2021, às 15 horas**. Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior a 60 % 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, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (artigo 891, parágrafo único e artigo 895, § 1º, § 2º, § 7º e § 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na



Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070. 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 (artigo 892, § 2º do 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, do 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 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).

11 - O arrematante arcará com os 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 do 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 do CPC).

14 - Por uma questão de a celeridade, a economia e a 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 levará 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 do 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 fevereiro de 2021.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. GUILHERME SANTINI TEODORO
JUIZ DE DIREITO