



29ª 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 do executado: **CPF ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 04.877.683/0001-10)**; do credor hipotecário: **METHA INVESTICOM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 08.925.019/0001-50)**; e dos credores: **ROSA MARIA DOS SANTOS PATTO DE GOES (CPF/MF Nº 055.489.938-87)**, **ARIOVALDO AURELIO DE GOES (CPF/MF Nº 254.975.108-68)**, **RAFAELLA SANTOS PATTO DE GOES FERRARO (CPF/MF Nº 299.236.518-19)**, **ANTONIO TOMAZELLI NETO (CPF/MF Nº 305.255.368-25)**, **LUCCAS SANTOS PATTO DE GOES (CPF/MF Nº 337.510.078-73)**, **GABRIEL NICOLAU BIANCHI (CPF/MF Nº 297.118.378-54)** e **MARIA LUIZA DE ABREU ALMEIDA MANZANO (CPF/MF Nº 043.936.648-45)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Daniela Dejuste de Paula, da 29ª 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 **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FLORENÇA (CNPJ/MF Nº 59.580.571/0001-95)** em face de **CPF ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 04.877.683/0001-10)**, nos autos do **Processo nº 1017102-82.2018.8.26.0100**, 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, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

**01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel:** Rua Apeninos, nº 1.126, Edifício Comercial Apeninos, sala nº 21, 2º andar, 9º subdistrito – Vila Mariana/SP – CEP: 04104-021 - **Descrição do Imóvel:** Sala nº 21 (vinte e um), localizada no 2º andar, do Edifício Comercial Apeninos, situado na Rua Apeninos, nº 1.126, no 9º subdistrito – Vila Mariana, com uma área privativa principal e total de 86,950m<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 121,983m<sup>2</sup>, e uma área real total de 208,933m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,065614, e o direito de estacionar 03 (três) veículos de passeio, em 03 (três) vagas individuais e indeterminadas, sujeitas ao auxílio de manobrista, localizadas na garagem no 1º, 2º ou 3º subsolos.

Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº	038.050.0288-2
Matrícula Imobiliária nº	114.929

1º Oficial de Registro de Imóveis – Comarca de São Paulo - Capital

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 02	02/05/2016	Hipoteca	-	Metha – Investicom Empreendimentos e Participações Ltda
Av. 03	07/09/2019	Penhora	Proc. nº 0034036-98.2019.8.26.0100	Condomínio Edifício Florença
Av. 04	05/12/2019	Penhora Exequenda	Proc. nº 1017102-82.2018.8.26.0100	Condomínio Edifício Florença
Av. 05	02/12/2020	Penhora	Proc. nº 1050198-54.2019.8.26.0100	Condomínio Edifício Florença
Av. 06	11/06/2021	Penhora	Proc. nº 0025789-77.2019.8.26.0602	Rosa Maria dos Santos Patto de Goes, Ariovaldo Aurelio de Goes, Rafaella Santos Patto de Goes Ferraro, Antonio Tomazelli Neto, Luccas Santos Patto



---

						de Goes e Gabriel Nicolau Bianchi
Av. 07	14/12/2021	Indisponibilidade de bens	de	Proc. nº 1000767-81.2020.5.02.0020		Maria Luiza de Abreu Almeida Manzano

---

**OBS. 01:** A região da Rua Apeninos, localizada em Moema é uma das mais valorizadas, com comércio em geral, bancos e escritórios dos mais diversificados (Avaliação – Fls. 237/260).

**Valor de Avaliação do imóvel:** R\$ 1.927.205,87 (Jul/2021 – Homologação às Fls. 308/309).

**Valor de avaliação atualizado:** R\$ 2.055.992,88 (Fev/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

**Débitos Tributários:** R\$ 23.257,59 (Fev/2022), referente aos débitos de 2021 e 2022 não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**Débito Exequendo:** R\$ 35.806,00 (Jan/2022).

**02** – A 1ª praça terá início em **25 de abril de 2022, às 15 horas, e se encerrará no dia 28 de abril 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 28 de abril de 2022, às 15 horas, e se encerrará em 18 de maio de 2022, às 15 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC).

**03** - O leilão será realizado pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis ([www.alfaleiloes.com](http://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 (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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio, 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 compras à vista, ou parceladas do correspondente ativo, 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](mailto: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](http://www.alfaleiloes.com).



**ALFA LEILÕES**  
Especialista em Imóveis

**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, 13 de fevereiro de 2022.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

**DRA. DANIELA DEJUSTE DE PAULA**  
**JUIZA DE DIREITO**