



### 3ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO CAETANO DO SUL

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça)** dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **MARCELO LUIZ MIGLIANI (CPF/ME Nº 247.226.958-73)**, **JULIANA LUQUE MAZUCATO MIGLIANI (CPF/ME Nº 296.942.068-63)**, **ESPÓLIO DE LUIZ ANTÔNIO MIGLIANI (CPF/ME Nº 674.419.718-53)** representado por sua inventariante, também executada, **SANDRA APARECIDA MIGLIANI (CPF/ME Nº 277.068.598-86)**, bem como do interessado **CONDOMÍNIO MARIAH TÃO (CNPJ/ME Nº 02.862.353/0001-26)** e **PAULO VINICIUS ZINSLY GARCIA DE OLIVEIRA (CPF/ME Nº 302.084.648-08)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Sérgio Noboru Sakagawa, da 3ª Vara Cível – Foro de São Caetano do Sul, 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 Extrajudicial Contrato de Locação, ajuizada por **ELSON CACHEFO LIMA (CPF/ME Nº 853.047.198-91)** em face de **MARCELO LUIZ MIGLIANI (CPF/ME Nº 247.226.958-73)**, **JULIANA LUQUE MAZUCATO MIGLIANI (CPF/ME Nº 296.942.068-63)**, **ESPÓLIO DE LUIZ ANTÔNIO MIGLIANI (CPF/ME Nº 674.419.718-53)** representado por sua inventariante, também executada, **SANDRA APARECIDA MIGLIANI (CPF/ME Nº 277.068.598-86)**, nos autos do **Processo nº 1007932-49.2018.8.26.0565**, e foi designada a venda dos bens descritos 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:

**LOTE 01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel:** Rua Coronel Camisão, nº 274, Apartamento 01, Condomínio Mariah Tão, Bairro Oswaldo Cruz, São Caetano do Sul/SP, CEP: 09571-020 - **Descrição do Imóvel:** Um apartamento residencial de 91,80m<sup>2</sup> de área útil, com 21,93m<sup>2</sup> de área comum, 113,73m<sup>2</sup> de área total, e a fração ideal de 7,34% no terreno e demais coisas de uso comum. Faz frente para a área de recuo da construção que dá para o alinhamento da Rua Coronel Camisão e, no sentido de quem desta via olhar o prédio, confina do lado direito com o banheiro de funcionários e com o hall de entrada no andar, do lado esquerdo com a parede divisória lateral esquerda da construção, e nos fundos com a área de iluminação e ventilação do prédio e com a caixa de escadas.

#### Dados do Imóvel

Inscrição Municipal nº	07.042.0021	
Matrícula Imobiliária nº	24.489	2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul/SP

#### Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 03	11/01/2018	Penhora	Proc. nº 1008768-90.2016.8.26.0565	Condomínio Mariah Tão
Av. 04	13/02/2019	Restrição	Proc. nº 1007932-49.2018.8.26.0565	Elson Cachefo Lima
Av. 05	30/08/2022	Penhora Exequenda	Proc. nº 1007932-49.2018.8.26.0565	Elson Cachefo Lima

**OBS 01:** O imóvel é composto por sala com 02 (dois) ambientes, 02 (dois) dormitórios, banheiro, área de circulação, cozinha, área de serviço e uma unidade autônoma box nº 1 (dupla e vagas vinculadas), localizadas no subsolo do Edifício (Laudo de Avaliação às Fls. 362/386).



**Débitos Tributários:** R\$ 37.141,62 (Out/2022), sendo R\$ 30.009,97 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 7.131,65 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**LOTE 02 - IMÓVEL - Localização do Imóvel:** Rua Coronel Camisão, nº274, Box nº 01, Condomínio Mariah Tão, Bairro Oswaldo Cruz, São Caetano do Sul/SP, CEP: 09571-020 - **Descrição do Imóvel:** Um box nº 1, (duplo e de vagas vinculadas), com a área útil de 30,79m<sup>2</sup>, a área comum de 26,30m<sup>2</sup>, a área total de 57,09m<sup>2</sup>, e a fração ideal de 3,68% no terreno. Faz frente para a área de manobras e para o box nº 2 e confina, de quem da área de manobras o olha, do lado direito com a parede da rampa de acesso, do lado esquerdo com a parede divisória lateral direita da construção, e nos fundos com a parede frontal da construção.

Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº	07.042.0187
Matrícula Imobiliária nº	24.490

2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul/SP

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 03	13/02/2019	Restrição	Proc. nº 1007932-49.2018.8.26.0565	Elson Cachefo Lima
Av. 04	05/06/2020	Penhora	Proc. nº 1008768-90.2016.8.26.0565	Condomínio Mariah Tão
Av. 05	30/08/2022	Penhora Exequenda	Proc. nº 1007932-49.2018.8.26.0565	Elson Cachefo Lima

**Débitos Tributários:** R\$ 13.550,98 (Nov/2022), sendo R\$ 11.013,66 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 2.537,32 referente ao débito não inscrito na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

#### **OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:**

**OBS 01:** Os dois lotes acima descritos foram avaliados como um único bem, de modo que serão leiloados da mesma forma, isto é, um único lote.

**OBS 02:** Houve oposição de Embargos à Execução pelo Executado Marcelo Luiz Migliani, sob o nº 1003530-85.2019.8.26.0565, e pela Executada, Juliana Luque Mazucato Migliani, sob o nº 1004220-17.2019.8.26.0565, ambos em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro de São Caetano do Sul. Os Embargos foram apensados um ao outro, vez que eram conexos e objetivavam, em suma, o reconhecimento do excesso de execução. A sentença, que abrangeu os dois feitos, julgou os Embargos parcialmente procedentes, reduzindo-se o valor da quantia devida ao Exequente. A sentença transitou em julgado em 10/10/2019.

**OBS 03:** A Executada Sandra Aparecida Migliano apresentou Exceção de Pré-Executividade, sob o fundamento de que a fiança arbitrada no contrato deveria ser nula e, por isso, a excipiente deveria ser excluída do polo passivo da ação, porém a Exceção foi rejeitada (Fls. 188). A decisão transitou em julgado em 07/01/2020.

**Valor de Avaliação do imóvel:** R\$ 424.000,00 (Nov/2019 – Laudo de Avaliação às Fls. 362/386).

**Valor de avaliação atualizado:** R\$ 522.865,38 (Out/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

**Débito Exequendo:** R\$ 7.664,67 (Out/2022).

**02** - A 1ª praça terá início em **16 de dezembro de 2022, às 13 horas, e se encerrará no dia 19 de dezembro de 2022, às 13 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 19 de dezembro de 2022, 13 horas, e se encerrará em 30 de janeiro de 2023, às 13 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](http://www.alfaleiloes.com)), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses. 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 todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições.

**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](http://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 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, 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, 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 compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, 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).

**16** - 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, 05 de novembro de 2022.



**ALFA LEILÕES**  
Especialista em Imóveis

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

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

**DR. SÉRGIO NOBORU SAKAGAWA**  
**JUIZ DE DIREITO**