



**7ª VARA CÍVEL – FORO REGIONAL II – SANTO AMARO**

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> praça)** do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **CLÍNICA DE NUTRIÇÃO BELA MEDIDA LTDA (CNPJ/MF Nº 14.392.261/0001-09)**, **DOUGLAS SERAFIM DA SILVA (CPF/MF Nº 263.392.328-33)**, **SHIRLEY CARDOSO TERRA DA SILVA (CPF/MF Nº 307.847.578-60)**; dos credores: **BANCO BRADESCO S/A (CNPJ/MF Nº 60.746.948/0001-12)**, **BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ/MF Nº 00.000.000/0001-91)**, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ/MF Nº 00.360.305/0534-96)**, **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S/A – EMGEA S/A (CNPJ/MF Nº 04.527.335/0001-13)**, **ANTÔNIO IODICE (CPF/MF Nº 127.843.538-77)**, **ROBERTA ANDRADE IODICE (CPF/MF Nº 132.648.488-56)**, **SANZA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA (CPF/MF Nº 08.930.537/0001-62)**; bem como do terceiro interessado: **APARECIDO CORDEIRO (CPF/MF Nº 817.597.898-87)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Cláudia Carneiro Calbucci Renaux, da 7<sup>a</sup> Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro, 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 Despejo por Falta de Pagamento de Aluguerares e Acessórios da Locação, cumulada com a Cobrança do Débito em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **SÃO MARCOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 33.453.739/0001-08)** e **INTERLAGOS SHOPPING CENTER COMERCIAL LTDA (CNPJ/MF Nº 56.563.158/0001-24)** em face de **CLÍNICA DE NUTRIÇÃO BELA MEDIDA LTDA (CNPJ/MF Nº 14.392.261/0001-09)**, **DOUGLAS SERAFIM DA SILVA (CPF/MF Nº 263.392.328-33)** e **SHIRLEY CARDOSO TERRA DA SILVA (CPF/MF Nº 307.847.578-60)**, nos autos do **Processo nº 1045827-26.2014.8.26.0002/01** (Processo Principal nº 1045827-26.2014.8.26.0002), 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:** Av. Pires do Rio, nº 3.007, Jardim Norma, São Paulo/SP, CEP: 08240-005 - **Descrição do Imóvel:** Um imóvel residencial, com 94m<sup>2</sup> de área construída e 88m<sup>2</sup> de área total de terreno, situados à Avenida Pires do Rio, nº 3.007, antiga rua Dr. Pires do Rio s/nº, Itaquera, medindo 5,00 metros de frente, por 17,50 ms da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 87,50 ms<sup>2</sup>, confrontando do lado direito de quem da avenida olha para o terreno com a casa nº 2483, do lado esquerdo visto da mesma posição com a casa nº 2491, ambas da Avenida Pires do Rio, e nos fundos com a casa de nº 25, da rua Senchere.

**Dados do Imóvel**

<b>Inscrição Municipal nº</b>	114.328.0172-3	
<b>Matrícula Imobiliária nº</b>	90.301	9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

**Ônus**

<b>Registro</b>	<b>Data</b>	<b>Ato</b>	<b>Processo/Origem</b>	<b>Beneficiário / Observações</b>
Av. 07	18/05/2013	Caução	-	Antônio Iodice, Roberta Andrade Iodice e Sanza Administração e Participações LTDA
Av. 08	30/03/2017	Penhora Exequenda	Proc. nº 1045827-26.2014.8.26.0002	São Marcos Empreendimentos Imobiliários LTDA e Interlagos Shopping Center Comercial Limitada



Av. 09	25/05/2017	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 1045518-47.2016.8.26.00224	Banco Bradesco S/A
Av. 10	18/08/2020	Penhora	Proc. nº 0007730-80.2019.8.26.00007	Banco do Brasil S/A
Av. 12	14/12/2021	Penhora	Proc. nº 1017923-85.2015.8.26.00005	Banco do Brasil S/A
Av. 13	07/07/2022	Penhora	Proc. nº 0024726-27.2015.4.03.6100	Caixa Econômica Federal

**OBS 01:** O presente imóvel é composto por 03 pavimentos, sendo térreo, superior e inferior. No pavimento térreo encontra-se: sala, cozinha, copa e banheiro. Já no pavimento superior encontra-se 02 (dois) dormitórios, banheiro, terraço frontal e terraço dos fundos que contém a lavanderia. Por fim, no pavimento inferior encontra-se uma outra edificação, construída após a edificação principal, composta por: sala, cozinha, dormitório e banheiro. Ademais, o imóvel possui vagas de garagem em sua área frontal (Laudo de Avaliação às fls. 134/206).

**OBS 02:** Anteriormente o imóvel possuía o nº 2.487 da Avenida Pires do Rio, sendo atualmente cadastrado sob nº 3.007 da referida avenida (Av. 02 da Matrícula Imobiliária).

**OBS 03:** Os executados impugnaram o pedido da exequente referente a constrição judicial sobre o imóvel, objetivando o reconhecimento de impenhorabilidade, por supostamente se tratar de bem de família. A impugnação não foi acolhida, por conseguinte, foi determinada a penhora do imóvel. Da r. Decisão foi interposto Agravo de Instrumento (nº 2063034-22.2017.8.26.0000), foi negado provimento a referido Agravo. Trânsito em Julgado em 25.09.2017.

#### PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:

Requerimento	Anotação da penhora	Valor	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Fls. 340/341 e 441/442	-	R\$ 345.955,30 (Set/2022 – Fls. 155/160 dos autos de origem)	Proc. nº 1002821-52.2017.8.26.0005	Banco Bradesco S/A
Fls. 1233/12 34	Fls. 1270	R\$ 331.511,19 (Jul/2021)	Proc. nº 1017923-85.2015.8.26.0005	Banco do Brasil S/A

**Valor de Avaliação do imóvel:** R\$ 350.000,00 (Set/2017 – Laudo de Avaliação às fls. 134/206 – Homologação às fls. 241/246).

**Valor de Avaliação Atualizado:** R\$ 481.728,40 (Jul/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

**Débitos Tributários:** Não há débitos até a data de confecção deste edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**Débito Exequendo:** R\$ 839.684,42 (Mai/2023 – Fls. 1192/1194).

**02 -** A 1ª praça terá início em **08 de setembro de 2023, às 15 horas, e se encerrará no dia 11 de setembro de 2023, 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 11 de setembro de 2023, às 15 horas, e se encerrará em 03 de outubro de 2023, às 15 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. Em caso de atraso no pagamento parcelado, haverá incidência de multa de 10% sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas e, em caso de inadimplência, há a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto (Decisão às fls. 241/246). Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juiz da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (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](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 depósito judicial através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp> (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 lanços 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@alfaleilos.com](mailto: contato@alfaleilos.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.alfaleilos.com](http://www.alfaleilos.com).

**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, 03 de agosto de 2023.

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

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

**DRA. CLÁUDIA CARNEIRO CALBUCCI RENAUX  
JUÍZA DE DIREITO**