

24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **SEEBLA SERVIÇOS DE ENGENHARIA EMILIO BAUMGART LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.172.032/0001-23; **MARIA DE FÁTIMA MENEZES BEZERRA (depositária)**, inscrita no CPF/MF sob o nº 568.049.893-68; e **JADER BEZERRA XAVIER (depositário)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 232.276.303-97; **bem como do interessado CONDOMINIO EDIFICIO COMERCIAL CENICENTER; e de eventual ocupante do imóvel da matrícula 69.906. O Dr. Claudio Antonio Marquesi**, MM. Juiz de Direito da 24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, 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 **BANCO ABC BRASIL S/A** em face de **SEEBLA SERVIÇOS DE ENGENHARIA EMILIO BAUMGART LTDA e Outros - Processo nº 0206501-94.2011.8.26.0100 – Controle nº 2026/2011**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: **DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado. **DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado. **DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 03/06/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 06/06/2024 às 15:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 06/06/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 27/06/2024 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844. **DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. **DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br. **DOS DÉBITOS**: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC. **DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. **DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º,

CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).** **PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). **DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **3% (três por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. **DA REMIÇÃO:** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ". **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.** O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço mas, se o valor do bem exceder o se crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada se efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC). Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC. **RELAÇÃO DO BEM: LOTE Nº 01: MATRÍCULA Nº 69.906 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FORTALEZA/CE - IMÓVEL:** A loja Comercial nº 02, no pavimento térreo do Edifício Comercial Cenicenter, situado nesta Capital na Avenida Barão de Studart Nº 2.500, Aldeota, com a área privativa de 67,36 m, área comum de 30,12m2, área total de 97,48m2 e fração ideal de 4,25 % do terreno onde se acha encravado referido edifício de forma trapesoidal, medindo e extremado: 15,00m com a citada Av. Barão de Studart; ao POENTE – FUNDO 22,70 m, com a casa da Rua Pinho Pessoa nº 1.301, de propriedade de José Marques Santiago, anteriormente de Raimundo Pereira dos Santos; ao Norte – LADO ESQUERDO, 30,70m com a casa da Av. Barão de Studart nº pertencente a Antônio Alves de Moraes, pertencente a Empresa de Terrenos LTDA, e ao SUL LADO DIREITO, 32,50m com a Rua Pinho Pessoa, por onde faz esquina perfazendo a área de 578, 68m2. Cabendo a mencionada loja a VAGA garagem n' 10. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos do processo nº 583.00.2012.121663-7, foi determinado o bloqueio do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.11 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeados depositários os executados. **Inscrição nº 482579-9.** Consta na Prefeitura de Fortaleza/CE, débitos de IPTU para o exercício de 2024 no valor total de R\$ 925,33, e débitos de dívida ativa no valor total de R\$ 2.478,51 (24/04/2024). **Valor da Avaliação deste lote: R\$ 408.000,00 (Quatrocentos e oito mil reais) para julho de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE Nº 02: MATRÍCULA Nº 17.412 DO 6º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FORTALEZA/CE - IMÓVEL: (descrição conf. Av.02) - Um terreno constituído pela metade da quadra 47 (quarenta e sete), Loteamento GRANJA CASTELO, situado Barroso, distrito de Messejana, medindo e extremado NORTE (frente), 89,00m (oitenta e nove metros), com a Rua Augusto Calheiros AO SUL (fundos 89,00m (oitenta e nove

metros), com a Rua Manuel Arruca; AO LESTE (lado direito), 88,00m (oitenta e oito metros), com a Rua Geraldo Soares; e, AO OESTE (lado esquerdo), 88,00m (oitenta e oito metros), com a Rua Francisco Nepomuceno, perfazendo uma área tal de 7.832,00m² (sete mil, oitocentos e trinta e dois metros quadrados). **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos do processo nº 583.00.2012.121663-7, foi determinado o bloqueio do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.07 desta matrícula** a existência da Ação de Título Extrajudicial, processo nº 583.00.2012.124896-1, em que são partes BANCO SAFRA S/A, e JADER BEZERRA XAVIER. **Consta na Av.08 desta matrícula** a existência da Ação Pauliana, processo nº 1130850-34.2014.8.26.0100, em que são partes BANCO SAFRA S/A, e JADER BEZERRA XAVIER. **Consta na Av.09 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeados depositários os executados. **Inscrição nº 289892-6.** Consta na Prefeitura de Fortaleza/CE, débitos de IPTU para o exercício de 2023, no valor total de R\$ 17.289,03, e para o exercício de 2024 no valor total de R\$ 16.975,87, e débitos de dívida ativa no valor total de R\$ 124.137,63 (24/04/2024). **Consta às fls. 1.559 do laudo de avaliação** que na vistoria constatou-se que no terreno está encravada uma casa com dois pavimentos, apoio contíguo à casa, piscina, casa de morador, casa de motorista, campo de futebol, poço, reservatórios de água e galpão. **Valor da Avaliação deste lote: R\$ 7.155.000,00 (sete milhões e cento e cinquenta e cinco mil reais) para julho de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 0112600-84.2011.5.17.0161, em trâmite na Vara do Trabalho do Foro da Comarca de Linhares/ES. Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 0138978-31.2012.8.26.0100, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. Consta às fls. 1.157/1.187 dos autos a existência da Ação de execução de título extrajudicial, processo nº 0124896-92.2012.8.26.0100. Consta às fls. 1.190/1.202 dos autos a existência do processo nº 0001962-08.2013.5.02.0039, em trâmite a 39ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP. **Consta às fls. 1.126/1.137 dos autos** que os pedidos formulados pelo Banco ABC, no âmbito da Ação Paulina, processo nº 0121663-87.2012.8.26.0100, foram julgados procedentes, sendo reconhecida a fraude contra credores e tornando ineficazes em relação ao exequente os negócios jurídicos envolvendo os imóveis penhorados. **Consta às fls. 1.382/1.404 dos autos** a existência do processo nº 052600-09.2011.8.26.0100, em trâmite perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Capital de São Paulo. Débito desta ação no valor de R\$ 19.027.156,93 (abril/2024).

São Paulo, 29 de abril de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Claudio Antonio Marquesi
Juiz de Direito