

24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executados **SPE INCORPORADORA PEDRO TIZZIANI LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 19.416.488/0001-60; **GANDINI AUTOMÓVEIS LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.962.761/0001-64; **CARLOS EDUARDO SCALET GANDINI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 309.016.358-63; **PATRICIA ELIANE PIOVESANO GANDINI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 278.532.328-96; **ALBERTO EDUARDO VASCONCELLOS DE CAMPOS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 131.640.088-30; **TÂNIA ALBERTINI DE CAMPOS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 166.711.348-80; **GANDINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 55.019.236/0001-61.

A Dra. Tamara Hochgreb Matos, MM. Juíza 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 **MERY HADDAD GASPAS** em face de **SPE INCORPORADORA PEDRO TIZZIANI LTDA E Outros - Processo nº 1057157-07.2020.8.26.0100 – Controle nº 930/2020**, 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. Cumpre 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 24/09/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 27/09/2024 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 27/09/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 18/10/2024 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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 **50% (cinquenta 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. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu 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)

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 **5% (cinco 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.

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. 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 3.754 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE INDAIATUBA/SP - IMÓVEL: Um terreno sem benfeitorias sob nº 06 da quadra 13 do loteamento denominado VILA MARIA, com frente para a Rua Miguel, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 10,00 metros de frente, igual media nos fundos, onde divide com o lote nº 14, por 35,00m da frente aos fundos de ambos os lados dividindo em um deles com o lote nº 05 e no lado oposto com - os lotes nºs 07 e 10, com a área de 350,00m². **Consta na Av. 08 desta matrícula** a construção de um prédio residencial sob nº 1.496, situado a Av. Conceição, com a área total de 129,47 m². **Consta na Av. 10 desta matrícula** que o imóvel foi adaptado para comércio. **Consta na Av.14 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a

executada. **Consta na Av.15 desta matrícula** a existência da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1051364.19.2022.8.26.0100. **Consta na Av.16 desta matrícula** o arresto do imóvel nos autos do processo nº 1006755-72.2022.8.26.0286. **Registro 0089.6480.0-0 e Inscrição 02.11.12.04.06.000.** Consta na Prefeitura de Indaiatuba/SP, débitos de IPTU no valor de R\$ 1.718,14 e débitos inscritos na dívida ativa no valor total de R\$ 13.087,74 (julho/2024). **Valor da Avaliação deste lote: R\$ 1.128.000,00 (Um milhão e cento e vinte e oito mil reais) para agosto de 2020, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE Nº 02: MATRÍCULA Nº 82.086 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITU/SP - IMÓVEL: Um terreno urbano, sem benfeitorias, situado com frente para constituído pelo lote nº 24 da quadra n O 19, do loteamento denominado "JARDIM SANTA ROSA", no Bairro do Itaim ou Itaim Mirim ou ainda São Pedro, nesta cidade, medindo 14,27m de frente, do lado direito de quem da Rua olha para imóvel, mede 21,22m, confrontando com o lote nº 23, do lado esquerdo mede 28,59m, confrontando com o lote nº 25, nos fundos mede 6,96m, confrontando com o lote nº 26, encerrando a área de 244,38m. **Consta na Av.01 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Registro 0068694 e Inscrição nº 08.0201.00.0024.000.** Consta na Prefeitura de Itu/SP, que não há débitos Inscritos na dívida ativa e há débitos de IPTU no valor total de R\$ 2.856,81 (08/08/2024). **Valor da Avaliação deste lote: R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais) para agosto de 2020, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE Nº 03: MATRÍCULA Nº 69.393 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITÚ/SP - IMÓVEL: Um terreno urbano, sem benfeitorias, situado com frente para Luiz Simon, esquina com a rua Geraldo Benedetti, constituído por parte do lote no 03 da quadra nº 07, do loteamento denominado "Jardim Santa Tereza", nesta cidade, medindo 7,37m de frente, mais 15,50m em curva na confluência das referidas ruas, do lado esquerdo mede 13,90m e divide D com o lote no 04, e nos fundos mede 14,12m e divide com outra parte do lote nº 03, encerrando a área de 189,96m. **Consta na Av.01 desta matrícula** que foi construído um prédio residencial que recebeu o número 350 cada 01 da Rua Geraldo Benedetti. **Consta na Av.07 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Registro 0061633 e inscrição 06.0130.00.0011.000.** Consta na Prefeitura de Itu/SP, débitos Inscritos na dívida ativa no valor total de R\$ 4.497,46 e débitos de IPTU no valor total de R\$ 1.738,99 (08/08/2024). **Valor da Avaliação deste lote: R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais) para agosto de 2020, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE Nº 04: MATRÍCULA Nº 097.979 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITÚ/SP - IMÓVEL: Um terreno urbano, sem benfeitorias, denominado "Área III - B", desmembrado da Área III, localizado no Km 109+565,39m da Schincariol, Bairro Itaim, nesta cidade, possuindo as seguintes características, medidas confrontações: "inicia-se no ponto A1, localizado no Km 109+565,39m da Avenida Primo Schincariol no sentido Porto Feliz/Itu e cravado na divisa com a Área III-A de propriedade Ide Gandini Empreendimentos Imobiliários Ltda, deste ponto segue em linha reta com azimute 89°10'14" e distância de 132,11m até encontrar o ponto 03, deste ponto segue em linha reta com azimute 92°30'25" e distância de 60,29m até encontrar ponto 04 e confrontando desde ponto A1 com a Avenida Primo Schincariol, deste ponto deflete à direita segue em linha reta com azimute 244°06'45" e distância de 138,64m até encontrar ponto 05 confrontando com a propriedade de Gandini Empreendimentos Imobiliários Ltda (matricula nº 65.299), deste ponto segue em linha reta com azimute 244°02'12" e distância de 291,28m até encontrar o ponto E-A e confrontando com o Sítio Bom Viver de propriedade de Eduardo Gandini sua mulher Ana Clarissa Scalet

Gandini, deste ponto deflete direita e segue em linha curva com raio em de 1125,93m distância de 1,75m até encontrar o ponto D, deste ponto à direita e segue em linha reta com azimute 2°56' 42" e distância de 40,40m até encontrar o ponto deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta com distância de 39,35m até encontrar ponto B, deste ponto deflete à direita e segue em linha curva com raio 1120,93m e distância de 65,20m até encontrar ponto A3 confrontando desde o ponto E-A com a Área II de propriedade de Gandini Empreendimentos Imobiliários Ltda Eletrônico de (matrícula nº 90.399), deste ponto deflete à direita e segue em linha reta com azimute 89°14'32" e distância de 210,07m até encontrar O ponto A2, deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta com azimute 359°15' 40" e distância de 65,00m até encontrar O ponto A1, onde teve início está descrição e confrontando desde o ponto A3 com a Área III-A de propriedade de Gandini Empreendimentos Imobiliários Ltda, encerrando a área de 25.148,54m²". **Consta na Av.01 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Registro 0072600 e Inscrição nº 15.0322.00.0003.000.** Consta na Prefeitura de Itu/SP, débitos Inscritos na dívida ativa no valor total de R\$ 12.782,73 e débitos de IPTU no valor total de R\$ 4.864,09 (08/08/2024). **Valor da Avaliação deste lote: R\$ 6.200.000,00 (Seis milhões e duzentos mil reais) para agosto de 2020, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE Nº 05: MATRÍCULA Nº 79.036 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITU/SP - IMÓVEL: Um terreno urbano, sem benfeitorias, designado por GLEBA B2-B, situado com frente para a Avenida Um, Avenida Carolina Rua Um, nesta cidade, assim descrito: "inicia-se em um ponto localizado entre a Avenida Carolina Cardin Piunti e propriedade de Silvio Ianni, segue divisando com a Avenida Carolina Cardin Piunti no rumo SW 42°50'11" por 98,18m, passa a fazer divisa com a área da Avenida Um pelos seguintes rumos e distâncias: em curva 14,14m, SE 56°05'01" 20,80m, em curva 15,30m, em curva 10,95m, neste ponto passa a fazer divisa com a Rua Um pelos seguintes rumos e distâncias: 10,33m, em curva 24,60m, neste ponto passa a fazer divisa com a GLEBA B2-A no rumo 55°31'50" por 57,45m, neste ponto passa a fazer divisa com 89,00m, NW 37°45'00" 20,31m, onde encontra o ponto de início, encerrando a área de 7.202,05m²". **Consta na Av.01 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Registro 0064751 e Inscrição nº 05.0037.01.0016.000.** Consta na Prefeitura de Itu/SP, débitos Inscritos na dívida ativa no valor total de R\$ 27.658,25 e débitos de IPTU no valor total de R\$ 14.490,52 (08/08/2024). **Valor da Avaliação deste lote: R\$ 4.200.000,00 (Quatro milhões e duzentos mil reais) para setembro de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE Nº 06: MATRÍCULA Nº 102.022 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITU/SP - IMÓVEL: Um terreno urbano, sem benfeitorias, constituído por parte da Gleba B, situado com frente para à Rua Vicinal, no Bairro Alto, nesta cidade, assim descrito: "inicia-se no ponto convencionado de E e cravado na interseção da lateral esquerda da Rua Vicinal com a Quadra M do loteamento Jardimar Oliveira (matrícula nº 88.404), a partir do qual segue por cerca confrontando com a citada Rua e no sentido indicado até O ponto C, na extensão de 16,63m em curva, deflete à esquerda, e por cerca, a divisa segue confrontando com Gandini Empreendimentos Imobiliários Ltda (matrícula nº 85.299) até o ponto 8, pelos alinhamentos, seguintes: 2-3 9,02m, 46°24' SW, 3-4, 42,90m 52°22' SW, 4-5, 66°34' SW, 5-6, 72,14m, 82°21' SW, 6-7, 16,63m, 85°16' SW, 7-8, 21,63m, 88°12' SW, daí segue ainda por cerca confrontando com a FEPASA até o ponto 11, pelos alinhamentos, rumos seguintes: 8-9, 51,88m, 84°05' SW, 9-10, 148,39m, 21°37' SE, 10-11-F, 340,91m, 68°01' SW, deflete à esquerda e por cerca a divisa continua confrontando com a pela sua esquerda de domínio, sentido Helvetia/Guaianã, no rumo 00°47' SW, pela distância de 27,22m, deflete à esquerda e segue fazendo divisa com a Gleba A, pelos alinhamentos, distâncias e rumos seguintes: 64-63, 513,63m, 68°01' NE, 63-62, 11,02m, em curva raio igual a 9,00m, deste ponto segue

confrontando com a Avenida Caetano Ruggieri até ponto 26, pelos alinhamentos, distâncias e rumos seguintes: 62-25, 25,38m, em curva à direita de raio igual a 212,58m, 25-26, 44,17m em curva à direita de raio igual a 95,17m, deflete à esquerda confrontando com a Quadra M do loteamento Jardim Oliveira (matrícula nº 88.404), a divisa segue por cerca até o ponto início desta descrição, pelos alinhamentos, rumos seguintes: 26-27, 8,69m, 8°16' NW, 27-28, 7°16'NW, 28-29, 15,72m, 0°05'NE, 29-E, 13,72m, 44°57'NE, encerrando a área de 37.896,73m²". **Consta na Av.01 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Registro 0055562 e inscrição 06.0145.00.0007.000**. Consta na Prefeitura de Itu/SP, débitos Inscritos na dívida ativa no valor total de R\$ 25.171,97 e débitos de IPTU no valor total de R\$ 15.001,36 (08/08/2024). **Valor da Avaliação deste lote: R\$ 10.109.000,00 (Dez milhões e cento e nove mil reais) para dezembro de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débito desta ação no valor de R\$ 15.121.194,09 (julho/2024).

Consta às fls. 3.592/3.600 Instrumento Particular de Cessão de Crédito firmado 27/03/2023, a Exequente cedeu e transferiu o crédito objeto desta Ação para a empresa PANEMA -EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº17.359.721/0001-95.

São Paulo, 15 de agosto de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Tamara Hochgreb Matos
Juíza de Direito