

3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **ELCIO MACHADO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 215.643.708-44; **CLEMENTINA ROSSATTI NIETO (depositária)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 041.542.928-54; e **seu marido ARMANDO GEORGE NIETO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 666.045.917-91; **LUIS CARLOS KAUFFMANN**, inscrito no CPF/MF sob o nº 029.063.888-73; **CELSO EURIDES DA CONCEIÇÃO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 015.931.918-80; e **MASSA FALIDA DE MULTICON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.C. LTDA**, representada pela síndica **ACFB ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.159.674/0001-76; **bem como dos promitentes compradores CARMELA INGLEZ CAVALLARI**; e **seu marido MARCELO CAVALLARI**; e **do interessado CONDOMINIO EDIFICIO RIO BRANCO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 53.832.689/0001-87.

O Dr. Leonardo Fernandes dos Santos, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais 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 Procedimento Comum Cível** ajuizada por **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** em face de **ELCIO MACHADO e outros - Processo nº 0513384-43.1995.8.26.0100 - Controle nº 135/2018**, 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 visita não 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 04/11/2024 às 14:00 h** e se encerrará **dia 07/11/2024 às 14:00 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 07/11/2024 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 28/11/2024 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

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.

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 o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% 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. O pagamento 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. 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.

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 CPC 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 DOS BENS:

LOTE 01: MATRÍCULA Nº 104.783 DO 5º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Conjunto n. 156, localizado no 15.º andar do Edifício Rio Branco, situado na rua Barão de Itapetininga, n. 140, no 7.º Subdistrito - Consolação, com a área útil de 70,90m², a área bruta de 86,70m², a área de 7,60m² do terraço descoberto, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 1,262/100 avos. **Consta na Av.01 desta matrícula** A) servidão de passagem. B) que CLEMENTINA ROSSATTI NIETO e seu marido ARMANDO GEORGE NIETO, prometeram vender o imóvel a CARMELA INGLEZ CAVALLARI e seu marido MARCELO CAVALLARI. **Consta na Av.03 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0181111302008, em trâmite na 12ª Vara Cível de São Paulo/SP, requerida por CONDOMINIO EDIFICIO RIO BRANCO contra CLEMENTINA ROSSATTI NIETO, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a

executada. **Contribuinte nº 006.016.0910-7.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e débitos de IPTU para o exercício atual (26/08/2024). **Avaliação deste lote: R\$ 322.000,00 (trezentos e vinte e dois mil reais) para julho de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 02: MATRÍCULA Nº 104.784 DO 5º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Apartamento n. 158/160, localizado no 15.º andar do Edifício Rio Branco, situado na rua Barão de Itapetininga, n. 140, no 7.º Subdistrito - Consolação, com a área útil de 86,60m², a área bruta de 69,20m², a área de 24,40m² do terraço descoberto, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 1,007/100 avos. **Consta na Av.01 desta matrícula** A) servidão de passagem. B) que CLEMENTINA ROSSATTI NIETO e seu marido ARMANDO GEORGE NIETO, prometeram vender o imóvel a CARMELA INGLEZ CAVALLARI e seu marido MARCELO CAVALLARI. **Contribuinte nº 006.016.0912-3.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 11.655,52 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 496,35 (26/08/2024). **Avaliação deste lote: R\$ 257.000,00 (duzentos e cinquenta e sete mil reais) para julho de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

São Paulo, 16 de setembro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Leonardo Fernandes dos Santos
Juiz de Direito