

## **15ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação **do executado e depositário ENZO DE NEGRI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 089.217.548-65; **bem como seu cônjuge, se casado for; e do interessado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLE DE FRANCE**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 54.203.716/0001-15.

**A Dra. Fabiana Marini**, MM. Juíza de Direito da 15ª 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 **ITAÚ UNIBANCO S.A** em face de **ENZO DE NEGRI - Processo nº 1081998-42.2015.8.26.0100 – Controle nº 1708/2015**, 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](http://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](mailto: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](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 03/02/2025 às 14:00 h** e se encerrará **dia 06/02/2025 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 06/02/2025 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 26/02/2025 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta 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 **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](http://www.megaleiloes.com.br).

**DOS DÉBITOS** - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados 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 subrogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC.

**DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, em até 3 parcelas, depositando-se a primeira no valor de 40%, em até 24 horas após ter sido

declarado vencedor pelo leiloeiro, e as demais de 30% em 30 e 60 dias, sob pena de se desfazer a arrematação (conf.fls.891).

**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](mailto: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.

**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 **3% (três por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel, caso a arrematação supere o valor de avaliação, a comissão será majorada para **5% (cinco por cento)**. 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](http://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 58.952 DO 13º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Vaga indeterminada na unidade autônoma garagem localizada nos 1º e 2º subsolos do EDIFÍCIO VILLE DE FRANCE, Alameda Ministro Rocha Azevedo nº 647, esquina da Alameda Franca, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), com área privativa de 29,17m<sup>2</sup>, área comum de 6,12m<sup>2</sup>, totalizando a área construída de 35,29m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2576% no terreno e demais coisas comuns do condomínio. A unidade autônoma garagem coletiva comporta 72 carros de passeio, à razão de um veículo por vaga, localizando-se 40 vagas no 2º subsolo e 32 vagas no 1º subsolo. **Consta na Av.09 e 10 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.08 e 13 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 1081977-66.2015.8.26.0100, em trâmite na 15ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por ITAÚ UNIBANCO S.A contra ENZO DE NEGRI foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

**Contribuinte nº 010.097.0432-1 (conf.av.04).** 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 no valor de R\$ 92,45 (21/11/2024).

**Avaliação deste lote: R\$ 164.389,71 (cento e sessenta e quatro mil trezentos e oitenta e nove reais e setenta e um centavos) para outubro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

**LOTE 02: MATRÍCULA Nº 58.953 DO 13º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Vaga indeterminada na unidade autônoma garagem localizada nos 1º e 2º subsolos do EDIFÍCIO VILLE DE FRANCE, à Alameda Ministro Rocha Azevedo nº 647, esquina da Alameda Franca, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), com área privativa de 29,17m<sup>2</sup>, área comum de 6,12m<sup>2</sup>, totalizando a área construída de 35,29m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2576% no terreno e demais coisas comuns do condomínio. A unidade autônoma garagem coletiva comporta 72 carros de passeio, à razão de um veículo por vaga, localizando-se 40 vagas no 2º subsolo e 32 vagas no 1º subsolo. **Consta na Av.09 e 10 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.08 e 13 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 1081977-66.2015.8.26.0100, em trâmite na 15ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por ITAÚ UNIBANCO S.A contra ENZO DE NEGRI foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

**Contribuinte nº 010.097.0433-8 (conf.av.04).** 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 no valor de R\$ 92,45 (21/11/2024).

**Avaliação deste lote: R\$ 164.389,71 (cento e sessenta e quatro mil trezentos e oitenta e nove reais e setenta e um centavos) para outubro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

**LOTE 03: MATRÍCULA Nº 58.954 DO 13º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Vaga indeterminada na unidade autônoma garagem localizada nos 1º e 2º subsolos do EDIFÍCIO VILLE DE FRANCE, Alameda Ministro Rocha Azevedo nº 647, esquina da Alameda Franca, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), com área privativa de 29,17m<sup>2</sup>, área comum de 6,12m<sup>2</sup>, totalizando a área construída de 35,29m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2576% no terreno e demais coisas comuns do condomínio. A unidade autônoma garagem coletiva comporta 72 carros de passeio, à razão de um veículo por vaga, localizando-se 40 vagas no 2º subsolo e 32 vagas no 1º subsolo. **Consta na Av.09 e 10 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.08 e 13 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 1081977-66.2015.8.26.0100, em trâmite na 15ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por ITAÚ UNIBANCO S.A contra ENZO DE NEGRI foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

**Contribuinte nº 010.097.0434-6 (conf.av.04).** 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 no valor de R\$ 92,45 (21/11/2024).

**Avaliação deste lote: R\$ 164.389,71 (cento e sessenta e quatro mil trezentos e oitenta e nove reais e setenta e um centavos) para outubro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

**LOTE 04: MATRÍCULA Nº 58.955 DO 13º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Quarto de despejo nº 14, localizado no 1º subsolo do EDIFÍCIO VILLE DE FRANCE, à Alameda Ministro Rocha Azevedo nº 647, esquina da Alameda Franca, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), com a área privativa de 7,59m<sup>2</sup>, a área comum de 3,17m<sup>2</sup>, totalizando a área construída de 10,76m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1340% do terreno e demais coisas comuns do condomínio. **Consta na Av.08 e 09 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.07 e 12 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 1081977-66.2015.8.26.0100, em trâmite na 15ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por ITAÚ UNIBANCO S.A contra ENZO DE NEGRI foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

**Contribuinte nº 010.097.0285-8.** 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 no valor de R\$ 1.539,62 (21/11/2024).

**Avaliação deste lote: R\$ 43.580,32 (quarenta e três mil quinhentos e oitenta reais e trinta e dois centavos) para outubro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

**Consta às fls.738 dos autos,** que o leilão será restrito exclusivamente aos condôminos interessados na aquisição dos bens.

**Consta às fls.801 dos autos,** que os imóveis penhorados são de propriedade exclusiva do executado, adquiridos durante o casamento, sob o regime de separação total de bens.

**OBSERVAÇÕES: O arrematante não poderá ser pessoa estranha ao Edifício Ville De France, conforme art. 1331, § 1º, do CC.**

São Paulo, 27 de novembro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dra. Fabiana Marini**  
**Juíza de Direito**