

24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação da executada e depositária **RENATA ZAMBELLO FURTADO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 227.879.558-94; **por si e como herdeira do ESPÓLIO DE LUIZ FLAVIO FURTADO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 609.043.058-72; **bem como dos coproprietários SILVIO LUIZ DOS SANTOS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 074.360.328-10; e **SÉRGIO DOS SANTOS ZAMBELLO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 127.224.978-67; e **seus cônjuges, se casados forem. 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 do **Cumprimento Provisório de Sentença** ajuizado por **MICHEL MOGRABI E ATLAS SOCIEDADE DE ADVOGADOS** em face de **LUIZ FLAVIO FURTADO e Outra - Processo nº 0044194-47.2021.8.26.0100 (Principal - 1011229-04.2018.8.26.0100) - Controle nº 187/2018**, 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. Cumpra 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 24/06/2024 às 15:30 h** e se encerrará **dia 27/06/2024 às 15:30 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 27/06/2024 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 18/07/2024 às 15:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 75% (setenta e cinco 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 **75% (setenta e cinco por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. Cumpra informar que o percentual de 2º leilão foi alterado para 75%, uma vez que é preciso garantir que SILVIO LUIZ DOS SANTOS (33,33%) e SÉRGIO DOS SANTOS ZAMBELLO (33,33%), coproprietários, recebam seus valores calculados a partir da avaliação do imóvel. **DA PREFERÊNCIA** - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. **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". 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). **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: MATRÍCULA Nº 54.533 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** O LOTE DE TERRENO sob nº 2 da Quadra A, na Av. IV Centenário, esquina da rua Dona Adelina, no 9º subdistrito-VILA MARIANA, contribuinte 036.147.0032-1, medindo 14,14m de frente, em curva arredondada, na intersecção dos alinhamentos da Av. IV Centenário e rua Dona Adelina; 18,50m de frente p/ a rua Dona Adelina; 27,50m da frente aos fundos, no lado esquerdo, de quem da Av. IV Centenário olha para o terreno dos fundos, ou seja, no lado direito de quem da rua Dona/ Adelina olha para o mesmo terreno, encerrando a área total de 257,60m2 e confinando do lado esquerdo fundos com Giusto Di Giulio e outros; o terreno está situado na esquina arredondada da Av. IV Centenário e rua Dona Adelina, lado esquerdo de quem nesta entra. **Consta na Av.02 desta matrícula** que no terreno desta matrícula foi construído o prédio que recebeu o número 320 da Avenida IV. Centenário. **Consta na Av.04 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula tem uma área construída de 260,00m2. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00341001919945150108, em trâmite na Vara do Trabalho da Comarca de São Roque/SP, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ZAMBELLO VIRGINIO. **Consta na Av.15 desta matrícula** que conforme disposições testamentárias parte ideal do imóvel atribuída a herdeira filha fica gravada com as cláusulas vitalícias de IMPENHORABILIDADE e INCOMUNICABILIDADE, extensivas aos frutos e rendimentos. (Consta às fls.311 dos autos que a clausula de

impenhorabilidade (Av. 15) é posterior ao ajuizamento da demanda, o que implica no reconhecimento de fraude à execução e, conseqüente ineficácia da restrição). **Consta na Av.16 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.17 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 001533003519975150108, em trâmite na Vara do Trabalho da Comarca de São Roque/SP, foi determinada a indisponibilidade dos bens de SILVIO LUIZ DOS SANTOS e Outros. **Contribuinte nº 036.147.0032-1 (Conf. Fls. 364).** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP, que não há débitos inscritos na Dívida Ativa, e há débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 11.707,71 (26/04/2024). **Consta as fls.365 e 368 dos autos** que Trata-se de um sobrado situado na Avenida IV Centenário nº 320, esquina da Rua São Giusto, Jardim Luzitânia - 9º Subdistrito – Vila Mariana, bem como que o mesmo possui área construída de 360,00 m. **Consta às fls. 113 dos autos** a existência do processo nº 0004238-92.2019 (22ª VC Central SP) onde são partes os mesmos ora litigantes. **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 5.170.000,00 (Cinco milhões e cento e setenta mil reais) para abril de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação no valor de R\$ 182.653,06 (abril/2024).

São Paulo, 23 de maio de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Claudio Antonio Marquesi
Juiz de Direito