

## 24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados e depositário **S AGAPO MEDICINA DIAGNOSTICA E GENETICA LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 32.440.409/0001-15; **FABIO DA CRUZ FERNANDES ELEUTHERIOU**, inscrito no CPF/MF sob o nº 279.644.518-63; e **ROSANGELA ELEUTHERIOU FERNANDES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 270.141.708-21; **bem como dos coproprietários MARIA DE LOURDES ELEUTHERIOU**, inscrito no CPF/MF sob o nº 308.958.468-96; **BASILIOS ELEUTHERIOU**, inscrito no CPF/MF sob o nº 166.487.488-77; e **sua mulher FABIANA MARA ROBERTONI DA COSTA ELEUTHERIOU**, inscrito no CPF/MF sob o nº 136.563.578-38; **RICARDO ELEUTHERIOU**, inscrito no CPF/MF sob o nº 185.108.378-21; e **sua mulher REGINA PATACHINI AGOSTINHO ELEUTHERIOU**, inscrito no CPF/MF sob o nº 185.067.038-24.

**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 **ITAÚ UNIBANCO S.A** em face de **S AGAPO MEDICINA DIAGNOSTICA E GENETICA LTDA e outros - Processo nº 1042033-76.2023.8.26.0100 – Controle nº 788/2023**, 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 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](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 24/03/2025 às 15:00 h** e se encerrará **dia 27/03/2025 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 27/03/2025 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 16/04/2025 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 95% (noventa e cinco 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 **95% (noventa e cinco por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

**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. **Cumprir informar que o percentual de 2ª leilão foi alterado para 95%, uma vez que é preciso garantir que os coproprietários MARIA DE LOURDES ELEUTHERIOU (50%); BASILIOS ELEUTHERIOU**

**e sua mulher FABIANA MARA ROBERTONI DA COSTA ELEUTHERIOU (12,5%); RICARDO ELEUTHERIOU e sua mulher REGINA PATACHINI AGOSTINHO ELEUTHERIOU (12,5%), recebem seus valores calculados a partir da avaliação do imóvel.** O direito de preferência é conferido ao coproprietário, nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC para a aquisição do bem, devendo se habilitar para participar do leilão, em igualdade e condições perante outros licitantes. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: contato@megaleiloes.com.br, antes do início do certame) exercer o seu direito de igualar o lance de terceiro através de ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

**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 e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

**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 sem 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](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 sobre 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 **3% (três 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](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 DO BEM: MATRÍCULA Nº 40.843 DO 15º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Um terreno e respectiva construção, situado no 22º Subdistrito Tucuruvi, à rua Tanque Velho, nºs 831 e 841, medindo 13,50 metros de frente para a rua Tanque Velho, por 22,50 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos 13,50 metros de largura, confrontando pelos lados e fundos com Regina Ferreira, localizado à 84,00 metros da esquina da rua do Espigão. **Consta na Av.03 desta matrícula** que o imóvel confronta atualmente do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, com o prédio nº 845, do lado esquerdo, com o prédio nº 827, e nos fundos com o prédio nº 02, com frente para a Rua Particular, que tem entrada pelo nº 813, da Rua Tanque Velho. **Consta na Av.06 desta matrícula** demolição da construção existente. **Consta na Av.07 desta matrícula** que foi edificado um prédio com dois pavimentos e embasamento, sob nº 831 da Rua Tanque Velho, com 524,06 metros quadrados de área construída. **Consta na Av.10 e 11 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Trabalhista, Processo nº 1000956-88.2023.5.02.0041, em trâmite na 41ª Vara do Trabalho da Capital/SP, requerida por VIVIANE PEREIRA LEAL NAKAHARA contra ROSANGELA ELEUTHERIOU FERNANDES e outros, foi penhorado 16,66% do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta as fls.829 dos autos** que trata-se de imóvel comercial localizado na Rua Tanque Velho nº 831, Vila Nivi, São Paulo/SP, com três pavimentos e entrada lateral de veículos para carga e descarga, vestiário, refeitório e escritório, que totaliza 255,00m<sup>2</sup> de área construída.

**Contribuinte nº 067.195.0078-3.** 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 (14/11/2024).

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.550.000,00 (um milhão quinhentos e cinquenta mil reais) para fevereiro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

São Paulo, 22 de novembro de 2024.

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

---

**Dra. Tamara Hochgreb Matos**  
**Juíza de Direito**