

40ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositário **INDUSTRIA E COMERCIO DE ROUPAS NESCAF LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.370.995/0001-82; **KAMEL M AMINE SOUEID**, inscrito no CPF/MF sob o nº 322.632.956-15; e **sua mulher SOUHEILA KAMEL SOUEID**, inscrito no CPF/MF sob o nº 183.438.738-82; e **do interessado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CACHOEIRA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.167.862/0001-00.

O **Dr. Fernando José Cúnico**, MM. Juiz de Direito da 40ª 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 **BANCO SAFRA S/A** em face de **INDUSTRIA E COMERCIO DE ROUPAS NESCAF LTDA e outros - Processo nº 0188981-92.2009.8.26.0100 – Controle nº 1870/2009**, 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 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 03/02/2025 às 11:00 h** e se encerrará **dia 06/02/2025 às 11:00 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 11:01 h** e se encerrará no **dia 26/02/2025 às 11:00 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/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, 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.

DO LANCE PARCELADO – Caso o arrematante opte pelo pagamento parcelamento, deverá efetuá-lo da seguinte forma: 25% na entrada após o encerramento do leilão e o remanescente em 30 dias após o pagamento da referida entrada, em 15 parcelas mensais e consecutivas atualizadas pela tabela do TJSP.

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: MATRÍCULA Nº 73.755 DO 5º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Vaga de garagem nº 16, localizada na garagem do subsolo do Edifício Cachoeira, situado na rua Sacramento, nº 155, esquina da rua São Biaggio, no 25º Subdistrito - Pari, com a área útil de 9,900m², área comum de 27,218m² e área total de 37,118m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,5371% no terreno. **Consta na Av.02 e 04 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada; bem como foi decretada a indisponibilidade de bens dos executados. **Consta na Av.03 e 05 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 1048570-40.2013.8.26.0100, em trâmite na 2ª Vara Cível da Capital/SP, requerida por ITAPEVA VII MULTICARTEIRA FIDC NÃO PADRONIZADOS contra INDUSTRIA E COMERCIO DE ROUPAS NESCAF LTDA e outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o exequente.

Contribuinte nº 017.101.0030-3. 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 (19/11/2024).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 134.500,00 (cento e trinta e quatro mil e quinhentos reais) para agosto de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

OBS: O arrematante não poderá ser pessoa estranha ao Condomínio Edifício Cachoeira, conforme art. 1331, § 1º, do CC.

Débito desta ação às fls.1272 no valor de R\$ 1.125.101,22 (setembro/2024).

São Paulo, 26 de novembro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Fernando José Cúnico
Juiz de Direito