

## 2ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP

**EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** e de intimação dos devedores fiduciantes **RONALDO ZANQUI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 039.013.538-01, e **ELAINE CRISTINA LOPES MARTINEZ ZANQUI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 037.940.998-42, bem como dos ocupantes do imóvel. O Dr. Renato Acacio de Azevedo Borsanelli, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital Leilão de Alienação Fiduciária 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 **RITH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (Credora Fiduciária)** em face de **RONALDO ZANQUI** e outra - **Processo nº 0188819-63.2010.8.26.0100 (583.00.2010.188819) – Controle nº 1864/2010**, 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** - Todos os horários estipulados neste edital, no site do leiloeiro ([www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br)), em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília-DF. **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. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado. **DO LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**– A alienação do bem será realizada por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), de acordo com os termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, **no dia 02 de Agosto de 2021, às 15:00 horas, em PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 444.354,94 (Quatrocentos e quarenta e quatro mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e noventa e quatro centavos)**. Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o **dia 23 de Agosto, no mesmo horário e local**, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 1.194.772,63 (um milhão, cento e noventa e quatro mil, setecentos e setenta e dois reais e sessenta e três centavos)**, **Atualizado Maio de 2021**. Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao da dívida, considerar-se-á extinta a dívida. Caso o valor do lance (da arrematação) seja superior ao da dívida, o que sobejar será entregue aos executados. **DO CONDUTOR DA ALIENAÇÃO** – A alienação será intermediada pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 844. **DA PREFERENCIA** - O(s) devedor(es) fiduciante(s) será(ão) comunicado(s) na forma do parágrafo 2º-A do art. 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/2017, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico, podendo o(s) fiduciante(s) adquirir sem concorrência de terceiros, o imóvel outrora entregue em garantia, exercendo o seu direito de preferência em 1º ou 2º leilão, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, conforme estabelecido no parágrafo 2º-B do mesmo artigo, ainda que, outros interessados já tenham efetuado lances, para o respectivo lote do leilão. O devedor fiduciante, caso queira exercer seu direito de preferência, deverá apresentar manifestação formal do interesse no exercício da preferência, antes do 1º Leilão, com firma reconhecida, juntamente com documentos de identificação, inclusive do representante legal, quando se tratar de pessoa jurídica. **DOS LANCES** – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br). **DOS DÉBITOS** – Correrão por conta do arrematante, todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como, taxas, alvarás, certidões, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros, etc. **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 COMISSÃO** – O arrematante ou devedor fiduciante em caso de direito de

preferencia, deverá pagar à MEGALEILOES GESTOR JUDICIAL, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida à Mega Leilões gestor judicial 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 da MEGALEILÕES GESTOR JUDICIAL deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito nos autos, que ficará disponível no site do gestor ou será enviada por e-mail, em caso de pagamento parcelado, a comissão devida será retirada e paga proporcionalmente, à medida que as parcelas forem sendo adimplidas. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br). RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 112.409 DO 7ª CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Apartamento nº 71, localizado no 7º andar do Edifício Florença, à Rua da Mooca nº 3.850, no 33º Subdistrito Alto da Mooca, com a área útil de 53,685m<sup>2</sup>, a área comum (inclusive 01 vaga de garagem) de 49,34m<sup>2</sup>, área total de 103,025m<sup>2</sup>, e a fração ideal de terreno de 3,12500%. **Consta no R.04 desta matrícula** que o imóvel objeto desta matrícula foi alienado fiduciariamente à RITH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. **Consta no R.05 desta matrícula** que a propriedade do imóvel objeto desta matrícula foi consolidada à RITH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. **OBSERVAÇÃO: Conforme informação do exequente, o imóvel se encontra ocupado.** Consta nos autos que há Ação de Usucapião sobre o imóvel, processo 1091906-21.2018.8.26.0100, em tramite na 2ª Vara de Registros Públicos do Foro Central da Capital/SP, pendente de julgamento. Débito de condomínio no valor de R\$ 2.620,56. **Contribuinte nº 032.003.0100-7.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP, débitos na Dívida Ativa no valor de R\$ 53.122,72, e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 213,80 (11/05/2021).

São Paulo, 18 de maio de 2021.

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

---

**Dr. Renato Acacio de Azevedo Borsanelli**  
**Juiz de Direito**