

## 4ª Vara Cível do Foro Central da Capital – SP

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **MISTER GOLD JOALHEIROS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.766.111/0001-44, **espólio de JAMYL RIBEIRO ABRÃO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 039.188.908-07, **representado pela herdeira SAMANTHA ABRÃO ABRUNHOZA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 221.828.078-70; **TERESINHA FERREIRA ABRÃO** ou **TERESINHA FERREIRA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 591.060.938-68, **bem como de seu marido, se casada for, e dos compradores GABRIELLA ESCARABICHI ROMERO RODRIGUES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 319.699.198-92, **JOSÉ CARLOS ROMERO RODRIGUES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 290.486.658-25 e sua mulher **ELISABETH ESCARABICHI RODRIGUES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 500.927.821-91, **SONIA APARECIDA BUENO BOSCARIOL**, inscrita no CPF/MF sob o nº 055.968.448-70 e seu marido **RICARDO BOSCARIOL**, inscrito no CPF/MF sob o nº 009.510.158-69, da **UNIÃO FEDERAL (detentora do domínio direto) e da ALBUQUERQUE TAKAOKA PARTICIPAÇÕES LTDA (atual denominação da CONSTRUTORA ALBUQUERQUE TAKAOKA S/A)**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.583.860/0001-90; e da **ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL ALPHAVILLE 2**. A **Dra. Clarissa Rodrigues Alves**, MM. Juíza de Direito da 4ª 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 Procedimento Comum Cível** ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RHODES** em face de **MISTER GOLD JOALHEIROS LTDA - Processo nº 0032895-79.1998.8.26.0100 (583.00.1998.032895) – controle nº 262/1998**, 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 Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado, e, será afixado em local de costume e publicado em jornal de grande circulação, em conformidade com o disposto no art. 887, § 3º do Código de Processo Civil. **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** - O Leilão será realizada por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 13/05/2024 às 15:00h** e se encerrará **dia 16/05/2024 às 15:00h**, 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 16/05/2024 às 15:01h** e se encerrará no **dia 05/06/2024 às 15:00h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 51% (cinquenta e um 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 IMÓVEL** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a **51% (cinquenta e um por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial, dependendo nesta hipótese, de liberação do Juízo para se concretizar a venda. **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, 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 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 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 **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. **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 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: DOMINIO ÚTIL DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 44.495 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BARUERI/SP – IMÓVEL:** O Domínio Útil por aforamento a União do Lote nº 20(vinte), da Quadra 58 (cinquenta e oito), do loteamento denominado Alphaville Residencial II, situado no distrito de Aldeia, Município e Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, o qual assim se descreve: O ponto B, referência inicial para a descrição dos imóveis desta quadra 58 com frente para a Alameda Argentina, está situado a uma distância de 27,17 metros na perpendicular ao prolongamento do eixo da Alameda Chile (trecho entre quadras 58 e 63), e, distante 80,00 metros medidos neste prolongamento de eixo até o centro da Praça das Américas. Inicia sua descrição no ponto situado no alinhamento dos imóveis da Alameda Argentina, distante 304,17 metros do ponto B medidos nesse alinhamento. Este imóvel tem 16,00 metros de frente em curva, e tem 20,67 metros nos fundos em curva, onde confronta com área verde. De quem olha da Alameda Argentina para o imóvel, mede 35,60 metros na lateral direita, onde confronta com o imóvel de nº 19, e mede 35,60 metros na Lateral esquerda, onde confronta com o imóvel de nº 21, encerrando a área de 652,85 metros quadrados. **Consta na Av. 05 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula é constituído do Domínio Pleno, sendo que o Domínio Direto, pertence a União Federal e o Domínio Útil, pertence a Construtora Albuquerque, Takaoka S/A. **Consta no R.11 desta matrícula** que JAMYL RIBEIRO ABRÃO e TERESINHA FERREIRA cederam e transferiram todos

os seus direitos, vantagens e obrigações decorrentes do compromisso de venda e compra registrado sob o nº 01 desta matrícula a GABRIELLA ESCARABICHI ROMERO RODRIGUES, JOSÉ CARLOS ROMERO RODRIGUES E ELISABETH ESCARABICHI RODRIGUES, tendo poro objeto o domínio útil do imóvel desta matrícula. **Consta no R.12 desta matrícula** que a proprietária ALBUQUERQUE, TAKAOKA PARTICIPAÇÕES LTDA vendeu a nua-propriedade do domínio útil do objeto desta matrícula (incluindo o usufruto) a GABRIELLA ESCARABICHI RODRIGUES, em cumprimento parcial ao compromisso de venda e compra e cessão e transferência de direitos registrados, respectivamente, sob nºs 01 e 11 nesta matrícula, que fica inteiramente cumprido. **Consta no R.13 desta matrícula** que a proprietária ALBUQUERQUE, TAKAOKA PARTICIPAÇÕES LTDA, vendeu o usufruto do domínio útil do imóvel desta matrícula (incluindo a nua propriedade) a JOSÉ CARLOS ROMERO RODRIGUES e sua mulher ELISABETH ESCARABICHI RODRIGUES, em cumprimento parcial ao compromisso de venda e compra, e cessão e transferência de direitos registrados, respectivamente, sob nºs 01 e 11 nesta matrícula, que fica inteiramente cumprido. **Consta na Av.14 desta matrícula** que o imóvel objeto desta matrícula, integrante do arruamento denominado Alphaville Residencial 02, localiza-se no Bairro Alphaville, no Distrito, Município e Comarca de Barueri/SP. **Consta no R.17 desta matrícula** que os proprietários (nu-proprietária) GABRIELLA ESCARABICHI ROMERO RODRIGUES, (usufrutuários) JOSÉ CARLOS ROMERO RODRIGUES e sua mulher ELISABETH ESCARABICHI RODRIGUES venderam o domínio útil do imóvel desta matrícula a SONIA APARECIDA BUENO BOSCARIOL e seu marido RICARDO BOSCARIOL. **Contribuinte nº 24453.33.00.1396.00.000-01. Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 2.019.597,93 (dois milhões, dezenove mil, quinhentos e noventa e sete reais e noventa e três centavos) para novembro de 2018, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débitos desta ação no valor de R\$ 4.778.249,78 (novembro/2018). Consta às fls. 2288/ que sobre o imóvel recaem débitos com a União no valor de R\$ 27.157,88. **Consta às fls. 2323 dos autos** a existência do processo nº 1004138-80.2023.8.26.0068, para cobrança de débitos condominiais no valor total de R\$ 98.075,95 para julho de 2023. **Consta às fls. 2347 dos autos** débitos tributários no valor total de R\$ 9.389,28 (agosto/2023). Consta às fls. 2383 dos autos a interposição do Recurso de Agravo de Instrumento, processo 20433402320248260000, o qual encontra-se pendente de julgamento.

São Paulo, 11 de abril de 2024.

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

---

**Dra. Clarissa Rodrigues Alves**  
**Juíza de Direito**