



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL

FORO DE SÃO CAETANO DO SUL

3ª VARA CÍVEL

Praça Doutor Joviano Pacheco de Aguirre, s/n, Sala 06, Jardim São Caetano - CEP 09581-540, Fone: (11) 3489-2535, São Caetano do Sul-SP
- E-mail: saocaetano3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1007973-55.2014.8.26.0565**
Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Cheque**
Exequente: **MAX FACTORING LTDA**
Executado: **CEMACRIL COMERCIO DE ADITIVO LTDA - EPP e outro**

EDITAL de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **CEMACRIL COMERCIO DE ADITIVO LTDA. - EPP (CNPJ: 05.134.131/0001-85)**, na pessoa de seu representante legal, **ERICH REESE (CPF: 241.675.099-20)**, seu cônjuge e coproprietária **MÔNICA REESE (CPF: 028.828.208-60)**, bem como dos credores **ESPÓLIO DE HÉLIO CONDÉ**, representado por sua inventariante **CARMEN LYBIA VALDIVIESCO CONDÉ (CPF: 951.356.268-91)**, **JZ ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. (CNPJ: 55.049.829/0001-70)**, **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ: 46.395.000/0001-39)**, e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1007973-55.2014.8.26.0565 – Ordem nº 1603/2014, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul/SP, requerida por **MAX FACTORING LTDA. (CNPJ: 62.006.606/0001-91)**.

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível, do Foro de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, Dr(a). Débora Nascimento Silva Frazão, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Prédio situado na Avenida Luís Romero Sanson, nº 140 (antiga Avenida Marginal, nº 401 - Conforme Av. 01 e Av. 02), e seu terreno de forma irregular constituído pelo lote nº 02 da quadra nº 33, da 1ª Secção de Interlagos, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, com as seguintes medidas, características e confrontações: O vértice inicial SE do lote encontra-se no alinhamento lateral da Avenida Luís Romero Sanson, (antiga Avenida Marginal - Conforme Av. 01), à 26,33 metros do PC do arredondamento dos alinhamentos laterais da Avenida Luís Romero Sanson (antiga Avenida Marginal - Conforme Av. 01), e a Rua Dezesseis. Deste vértice a divisa do imóvel segue, acompanhando o alinhamento da Avenida Luís Romero Sanson (antiga Avenida Marginal - Conforme Av. 01), em curva para esquerda por uma extensão de 20,00 metros e cujo A. C e raio são, respectivamente 2°51'28" e 401,00 metros, chegando até o vértice S.O do imóvel. Deste vértice, a divisa defletindo para à direita, segue por uma reta, de 50,53 metros radialmente a curva acima, mencionada e dividindo no seu percurso com o lote nº 03, até o vértice NO do imóvel. Desse vértice a divisa defletindo novamente para a direita e formando com a reta anterior em ângulo interno de 92° 52' 53", segue por uma reta de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL

FORO DE SÃO CAETANO DO SUL

3ª VARA CÍVEL

Praça Doutor Joviano Pacheco de Aguirre, s/n, Sala 06, Jardim São Caetano - CEP 09581-540, Fone: (11) 3489-2535, São Caetano do Sul-SP
- E-mail: saocaetano3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

22,62 metros, dividindo com os fundos dos lotes nºs 21 e 24, até o vértice NE do imóvel. Deste vértice a divisa, defletindo mais uma vez para a direita, e formando com a reta em ângulo interno de 84°15'39", segue por uma reta de 52,24 metros, dividindo com os fundos dos lotes nºs 25, 26 e 01 da quadra nº 33 até vértice inicial SE do imóvel, encerrando à área total de 1.091,40 m². Contribuinte nº 095.144.0029.1 (Conforme Av. 05). Matrícula nº 278.318 do 11º CRI da Capital/SP. **BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 164/169, o referido imóvel encontra-se situado na Avenida Luis Romero Sanson, nº 140, Jardim Santa Helena, São Paulo/SP. Sobre o terreno encontra-se erigida uma edificação residencial composta por corpo principal com 02 (dois) pavimentos (térreo e superior) e Edícula (Casa do Caseiro), situada na porção de fundos. O pavimento térreo do corpo principal é composto de vagas de garagem, circulação, hall de entrada, lavabo, escritório, sala de TV, sala estar, sala de jantar, sala de descanso, sala de jogos, sala de almoço, despensa, copa, cozinha, quintal, churrasqueira e piscina; O pavimento superior do corpo principal é composto de circulação íntima, 06 (seis) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte máster e banheiro. A edícula (casa de caseiro) é composta por 02 (dois) pavimentos (térreo e superior). O pavimento térreo possui abrigo para autos, área de serviço e banheiro da piscina. No pavimento superior possui a circulação, dormitório, cozinha e WC, com a área total construída de 700,00 m². Trata-se de Casa de Padrão Superior, com a idade aparente de 45 anos e seu estado de conservação encontra-se entre regular e necessitando de reparos simples. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 278318, conforme Av. 12 (05/12/2014), PENHORA em favor do ESPÓLIO DE HÉLIO CONDÉ, representado por sua inventariante CARMEN LYBIA VALDIVIESCO CONDÉ, Processo nº 0127154-80.2009.8.26.0100, 14ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. Av. 14 (31/08/2016) e Av. 15 (17/03/2023), ARRESTO convertido em PENHORA EXEQUENDA. Av. 16 (05/03/2024), PENHORA em favor de JZ ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., Processo nº 0008235-12.2010.8.26.0161, 4ª Vara Cível da Comarca de Diadema/SP.

OBS¹: Constam Débitos de IPTU (Exercícios 2023 e 2024), no valor de R\$ 21.426,12 e Dívida Ativa no valor de R\$ 389.314,09, totalizando R\$ 410.740,21 (até 18/03/2024).

OBS²: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 3.268.461,00 (março/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 17/05/2024 às 10h00min, e termina em 21/05/2024 às 10h00min; **2ª** Praça começa em 21/05/2024 às 10h01min, e termina em 11/06/2024 às 10h00min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 80% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL

FORO DE SÃO CAETANO DO SUL

3ª VARA CÍVEL

Praça Doutor Joviano Pacheco de Aguirre, s/n, Sala 06, Jardim São Caetano - CEP 09581-540, Fone: (11) 3489-2535, São Caetano do Sul-SP
- E-mail: saocaetano3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

6 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

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).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, 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.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL

FORO DE SÃO CAETANO DO SUL

3ª VARA CÍVEL

Praça Doutor Joviano Pacheco de Aguirre, s/n, Sala 06, Jardim São Caetano - CEP 09581-540, Fone: (11) 3489-2535, São Caetano do Sul-SP
- E-mail: saocaetano3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Ficam os executados **CEMACRIL COMERCIO DE ADITIVO LTDA. - EPP**, na pessoa de seu representante legal, **ERICH REESE**, seu cônjuge e coproprietária **MÔNICA REESE**, bem como os credores **ESPÓLIO DE HÉLIO CONDÉ**, representado por sua inventariante **CARMEN LYBIA VALDIVIESCO CONDÉ**, **JZ ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 29/06/2016. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Caetano do Sul, 18 de março de 2024.

Dúvidas e esclarecimentos: Pessoalmente no Ofício onde tramita o processo, ou com a empresa gestora do leilão eletrônico. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Caetano do Sul, aos 21 de março de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**