


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
9ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@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: **0078657-79.2002.8.26.0100**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
 Exequente: **FEMA ADMINISTRACAO DE BENS PROPRIOS SA**
 Requerido: **Angelo Antônio Ferreira e outros**

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **ÂNGELO ANTÔNIO FERREIRA** (CPF: 013.091.408-80), seu cônjuge, se casado for, **RICARDO HALLAK** (CPF: 042.659.928-46), seu cônjuge **MARIA FERNANDA COLASUONNO HALLAK** (CPF: 274.678.778-46), dos credores **ECISA - ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA S/A** (CNPJ: 33.261.561/0001-01), **PARGIM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A** (CNPJ: 01.019.771/0001-93), **GHB II PARTICIPAÇÕES LTDA.** (CNPJ: 05.189.815/0001-84), **BITOM (ou BITON) EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** (CNPJ: 00.907.990/0001-46), **CHRISTALTUR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** (CNPJ: 62.388.871/0001-81), **TERRAS NOVAS ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.** (CNPJ: 53.424.198/0001-05), **JAGUARI COMERCIAL E AGRÍCOLA LTDA.** (CNPJ: 61.082.335/0001-90), **CLARO S/A** (atual denominação de **BCP S/A**) (CNPJ: 40.432.544/0001-47), **SONAE ENPLANTA S/A** (CNPJ: 03.488.377/0001-20), **CONDOMÍNIO CIVIL ELDORADO** (CNPJ: 01.054.399/0001-56), **AGUINALDO DA SILVA LIMA** (CPF: 269.569.718-01), **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), bem como de **ELIZABETH FERNANDES DA SILVA** (CPF: 116.640.478-16), **STUDIO BLUE BRONZE LTDA.** (CNPJ: 50.096.687/0001-89), representada por **DANIELA SOUZA DE OLIVEIRA** (CPF: 300.554.068-58), **RAFAEL BRUNO DE OLIVEIRA** (CPF: 230.722.848-90), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 0078657-79.2002.8.26.0100 – Ordem nº 1288/2002**, em trâmite na **9ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**, requerida por **FEMA ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA.** (CNPJ: 12.856.216/0001-32).

O Dr. Valdir da Silva Queiroz Junior, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **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 à Rua Américo Brasiliense, nº 1.545, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, e seu respectivo terreno medindo 4,00 metros de frente, por 20,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, e 4,00 metros nos fundos, encerrando a área de 80,00 m², confrontando de ambos os lados e fundos com propriedade de Pasqualina Wanda Pasqualucci Salerno. **Contribuinte nº 087.153.0037.4. Matrícula nº 273.067 do 11º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 1509/1521, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Américo Brasiliense, nº 1.545, bairro de Santo Amaro, São Paulo/SP. Sobre o terreno encontra-se edificado um sobradinho e uma edícula de fundos. O pavimento térreo possui um recuo de frente em que permite a guarda de 01 (um) veículo, é composto com salão, escritório, pequeno quintal, 02 (dois) banheiros e cozinha. No Pavimento superior possui hall da escada; 02 (duas) salas, banheiro e 01 (um) pequeno depósito



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

9ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

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

(os acabamentos são das instalações do estúdio para bronzamento, denominado de Studio de Bronzamento Artificial Blue Bronze). Trata-se de sobrado de padrão médio, possui a área construída total de 114,00 m², tem a idade real de 49 anos, foi reformado e encontra-se em bom estado de conservação. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 273067, conforme R. 08 (23/03/2000), HIPOTECA em favor do EXEQUENTE. R. 09 (14/09/2005), PENHORA EXEQUENDA. R. 10 (29/05/2006), PENHORA em favor de ECISA - ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA S/A, PARGIM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, GHBI PARTICIPAÇÕES LTDA., BITOM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., CHRISTALTUR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., TERRAS NOVAS ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA., JAGUARI COMERCIAL E AGRÍCOLA LTDA., Processo nº 0077275-17.2003.8.26.0100 (583.00.2003.077275-1), 17ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. R. 11 (19/09/2007), PENHORA em favor de BCP S/A, Processo nº 0106156-72.2001.8.26.0100 (583.00.2001.106156-3), 19ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. R. 12 (22/07/2008), PENHORA em favor de SONAE ENPLANTA S/A, Processo nº 0013666-22.2001.8.26.0006 (583.06.2001.013666-0), 1ª Vara Cível do Foro Regional de Penha de França/SP. Av. 15 (19/09/2008) e Av. 18 (18/03/2015), LOCAÇÃO em favor de ELIZABETH FERNANDES DA SILVA. Av. 16 (12/08/2010), PENHORA em favor do CONDOMÍNIO CIVIL ELDORADO, Processo nº 0016980-24.2002.8.26.0011 (011.02.016980-0), 4ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros/SP. Av. 17 (17/06/2013), PENHORA em favor de AGUINALDO DA SILVA LIMA, Processo nº 0007384-56.2002.8.26.0127, Vara do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Carapicuíba/SP. Av. 19 (27/08/2015), INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0023803-56.2009.403.6182, 2ª Vara de Execuções Fiscais de São Paulo - Tribunal Regional Federal da Terceira Região. Av. 20 (19/09/2024), INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0119200-55.1999.502.0066, Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEP - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo.

OBS¹: Conforme constam as fls. 1513, o referido imóvel encontra-se **alugado para Daniela Souza de Oliveira (representante da empresa Studio Blue Bronze Ltda.) e seu esposo Rafael Bruno de Oliveira.**

OBS²: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 4.816,70 e Dívida Ativa no valor de R\$ 102.228,26, **totalizando R\$ 107.044,96 (até 10/12/2024).**

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 775.825,78 (dezembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 11.486.968,02 (agosto/2024 – Conforme fls. 1786/1788 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 31/01/2025 às 10h20min, e termina em 04/02/2025 às 10h20min; 2ª Praça começa em 04/02/2025 às 10h21min, e termina em 25/02/2025 às 10h20min.

6 - 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 50% do valor da avaliação (2ª Praça). 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, 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

9ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

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

CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

7 - 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).

8 - 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.

9 - COMISSÃO DA LEILOEIRA - 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.

10 - 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.

11 - 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 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.

12 - 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

9ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

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

vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

13 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

14 - 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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

15 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalmazuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes. ÂNGELO ANTÔNIO FERREIRA, seu cônjuge, se casado for, RICARDO HALLAK, seu cônjuge MARIA FERNANDA COLASUONNO HALLAK, os credores ECISA ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA S/A, PARGIM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, GHB II PARTICIPAÇÕES LTDA., BITOM (ou BITON) EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., CRISTALTUR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., TERRAS NOVAS ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA., JAGUARI COMERCIAL E AGRÍCOLA LTDA., CLARO S/A (atual denominação de BCP S/A), SONAE ENPLANTA S/A, CONDOMÍNIO CIVIL ELDORADO, AGUINALDO DA SILVA LIMA, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, bem como ELIZABETH FERNANDES DA SILVA, STUDIO BLUE BRONZE LTDA., representada por DANIELA SOUZA DE OLIVEIRA, RAFAEL BRUNO DE OLIVEIRA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como do Arresto realizado em 27/02/2003. Dos autos constam os Agravos de Instrumento nºs 2292081-13.2024.8.26.0000 e 2346909-56.2024.8.26.0000, pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 10 de janeiro de 2025.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
9ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,
Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min