


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO PAULO**
**FORO REGIONAL I - SANTANA**
**7ª VARA CÍVEL**

 Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 255, Casa Verde  
 - CEP 02520-310, Fone: (11)- 3951-2525, São Paulo-SP - E-mail:  
 santana7cv@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: **0011669-86.2019.8.26.0001**  
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Inadimplemento**  
 Exequente: **Cláudio João Chedid**  
 Executado: **Mara Garcia de Oliveira e outros**

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação dos executados **MARCELO CARMO GALDI** (CPF: 206.130.058-80), seu cônjuge **MARCIA APARECIDA GARCIA GALDI** (CPF: 216.320.188-02), **MARA GARCIA DE OLIVEIRA** (CPF: 179.111.448- 26), seu cônjuge se casada for, a credora **ASSOCIAÇÃO CULTURAL E BENEFICIENTE DE SANTANA** (CNPJ: 61.584.462/0001- 98), na pessoa de seu representante legal, a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ** e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0011669-86.2019.8.26.0001**, em trâmite na **7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA/SP**, requerida por **CLÁUDIO JOÃO CHEDID** (CPF: 075.854.568-16).

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 7ª Vara Cível, do Foro Regional I - Santana, Estado de São Paulo, Dr(a). Carina Bandeira Margarido Paes Leme, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Um terreno urbano constituído pelo Lote nº 8 (Oito) da Quadra G-4, do loteamento denominado Alpes da Cantareira, situado no distrito, município e comarca de Mairiporã/SP, assim descrito e confrontando: Mede 27,00 metros de frente para a Rua Trinta e Nove: 78,00 metros do lado direito, no sentido de quem da rua olha para o terreno, confrontando com o lote nº 07; 91,00 metros do lado esquerdo, no mesmo sentido visual, confrontando com o lote 09; 12,50 metros nos fundos, confrontando com a Rua Quarenta, encerrando uma área total de 1.500,00m² (Mil e Quinhentos Metros Quadrados). **Contribuinte nº 04.39.42.08. Matrícula nº 30.380 do 1ª CRI de Mairiporã/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 30.380, conforme **Av.08 (21/08/2015)** averbação para constar caução do imóvel para garantia de locação à Cláudio João Chedid. **Av.09 (18/05/2018)** averbação para constar que a caução constante no Av.08 (21/08/2015), fica mantida até a efetiva entrega das chaves e outorga quitação total dos valores vinculados ao contrato ainda em vigência, Processo nº 1005230-13.2017.8.26.0001 da 7ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP. **Av.10 (23/09/2020)** averbação para constar penhora de 50% do imóvel pertencente à Marcia Aparecida Garcia Galdi em favor de Associação Cultural e Beneficiente de Santana, Processo nº 0007086-92.2018.8.26.0001 da 7ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP. **Av.11 (23/09/2020)** averbação para constar penhora de 50% do imóvel pertencente à Marcelo Carmo Galdi em favor de Associação Cultural e Beneficiente de Santana, Processo nº 0007086-92.2018.8.26.0001 da 7ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP. **Av.12 (22/03/2021)** averbação para constar penhora exequenda.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

7ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 255, Casa Verde  
- CEP 02520-310, Fone: (11)- 3951-2525, São Paulo-SP - E-mail:  
santana7cv@tjsp.jus.br

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

**OBS<sup>1</sup>:** Conforme fls. 213/216 dos autos, constam débitos de condomínio do terreno denominado Lote nº 8 da Quadra G-4, Alameda dos Pintaroxos, Loteamento Alpes da Cantareira (acesso pela Av. Manoel Martins), Mariporã/SP, sendo um débito no valor de R\$ 20.939,39 (atualizado até Agosto/2021) e outro débito no valor de R\$ 63.889,69 (atualizado até Maio/2022 conforme fls. 379/380 dos autos), este referente ao processo 1001375-77.2020.8.26.0338, que tramita em segredo de justiça.

**OBS<sup>2</sup>:** Conforme fls. 486/488 dos autos, constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 34.807,96 até 23/05/2024.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 405.529,07 (janeiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 355.784,52 (novembro/2024).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 28/02/2025 às 13h30min, e termina em 06/03/2025 às 13h30min; 2ª Praça começa em 06/03/2025 às 13h31min, e termina em 26/03/2025 às 13h30min.**

**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 60% 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 CPC, e prazos conforme AI 2132770- 30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

**6 - PAGAMENTO** - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) 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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

7ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 255, Casa Verde  
- CEP 02520-310, Fone: (11)- 3951-2525, São Paulo-SP - E-mail:  
santana7cv@tjsp.jus.br

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

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** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão do(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida ao leiloeiro(a). A comissão do leiloeiro(a) será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

A comissão do leiloeiro, 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 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.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

7ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 255, Casa Verde  
- CEP 02520-310, Fone: (11)- 3951-2525, São Paulo-SP - E-mail:  
santana7cv@tjsp.jus.br

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

**12 - 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](http://www.portalmazuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalmazuk.com.br](http://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.

**14 - 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 o(a) leiloeiro(a) 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.

Ficam os executados MARCELO CARMO GALDI, seu cônjuge MARCIA APARECIDA GARCIA GALDI, MARA GARCIA DE OLIVEIRA, seu cônjuge se casada for, a credora ASSOCIAÇÃO CULTURAL E BENEFICIENTE DE SANTANA, na pessoa de seu representante legal, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 12/02/2021. Dos autos não constam recursos ou causas 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 22 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 REGIONAL I - SANTANA**  
**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 255, Casa Verde  
- CEP 02520-310, Fone: (11)- 3951-2525, São Paulo-SP - E-mail:  
santana7cv@tjsp.jus.br

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