


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
23ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 900 e 904, Centro - CEP 01501-900, Fone: 3538-9199., São Paulo-SP - E-mail: sp23cv@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: **0181601-81.2010.8.26.0100**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
 Requerente: **Banco Bradesco S.a**
 Executado e Requerido: **Zecca Corretora de Seguros Ltda e outros**

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados CELEBRE COMERCIAL DE SEGUROS LTDA. (CNPJ: 39.005.905/0001-90), na pessoa de seu representante legal; MARCELO ALVES DOS SANTOS (CPF: 055.371.028-11), seu cônjuge, se casado for, ZECCA CORRETORA DE SEGUROS EIRELI (CNPJ: 05.096.831/0001-22), na pessoa de seu representante legal, bem como dos credores UNIÃO - FAZENDA NACIONAL (DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL EM GUARULHOS) (CNPJ: 00.394.460/0128-24), CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RACY (CNPJ: 54.415.146/0001-27), PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ: 46.395.000/0001-39), ALEXANDRE ANÍBAL (CPF: 276.424.928-47), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 0181601-81.2010.8.26.0100 – Ordem nº 1587/2010, em trâmite na 23ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por BANCO BRADESCO S/A (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

O Dr. Vitor Gambassi Pereira, 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 - Play Ground ou Restaurante nº 1-C, também denominado 3ª Sobre Loja, localizado no 6º pavimento do Edifício Racy, na Avenida São João, nº 1.588, com numeração pela Rua Ana Cintra, nº 120, no 11º Subdistrito - Santa Cecília, com uma área útil de 2.149,77 m², área comum de 544,00 m², área construída de 2.693,77 m², com uma quota parte ideal de 8,3919% no terreno e nas demais coisas comuns do prédio. Contribuinte nº 007.030.0100.0 (Conforme Av. 17). Matrícula nº 6.610 do 2º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS: Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 133/135, o referido imóvel encontra-se situado na Avenida São João nº 1.588, 3º andar, Centro, São Paulo/SP. Trata-se de uma edificação de 03 (três) pavimentos, destinada ao uso comercial, apresentando fachada revestida em pastilhas; piso granilite; cobertura em telha laje; fechamento lateral em alvenaria, sendo composto de Recepção, sala de gerência, 02 (duas) salas de atendimento, sala de arquivo, sala de reunião, sala de telemarketing, 02 (dois) banheiros e cozinha. O imóvel possui a área construída útil de 1.390,00 m², tem a idade estimada de 45 anos e seu estado de conservação encontra-se entre regular e necessitando de reparos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

23ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 900 e 904, Centro - CEP 01501-900, Fone: 3538-9199., São Paulo-SP - E-mail: sp23cv@tjsp.jus.br

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

simples. ÔNUS: Constatam da referida matrícula nº 6610, conforme Av. 20 (25/02/2010), ARROLAMENTO DE BENS E DIREITOS nos termos do Ofício nº 75/2010/SECAT/DRF-GUA/SRRF08/RFB/MF-SP, fica para efeitos legais, eventual ocorrência de alienação, transferência ou oneração do dito imóvel, pela proprietária, na dependência de comunicação à Delegacia da Receita Federal em Guarulhos, no prazo de 48 horas. Av. 21 (24/03/2016), PENHORA EXEQUENDA. Av. 22 (07/06/2021), PENHORA em favor de CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RACY, Processo nº 0053955-10.2018.8.26.0100, 35ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. Av. 23 (04/11/2022), Av. 24 (14/04/2023) e Av. 25 (29/02/2024), INDISPONIBILIDADE DE BENS e PENHORA em favor de ALEXANDRE ANÍBAL, Processo nº 1000785-46.2019.5.02.0050, 50ª Vara do Trabalho da Capital/SP, TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP.

OBS: *Constam Débitos de IPTU (Exercícios 2024 e 2025) no valor de R\$ 53.707,53 e Dívida Ativa no valor de R\$ 801.183,68, totalizando R\$ 854.891,21 (até 20/02/2025).*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 7.229.381,30 (fevereiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

4 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 6.117.358,31 (novembro/2023 – Conforme fls. 691/692 dos autos).

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 11/04/2025 às 10h10min, e termina em 15/04/2025 às 10h10min; 2ª Praça começa em 15/04/2025 às 10h11min, e termina em 07/05/2025 às 10h10min.

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 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).

7 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

23ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 900 e 904, Centro - CEP 01501-900, Fone: 3538-9199., São Paulo-SP - E-mail: sp23cv@tjsp.jus.br

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

<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 as 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


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
23ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 900 e 904, Centro - CEP 01501-900, Fone: 3538-9199., São Paulo-SP - E-mail: sp23cv@tjsp.jus.br

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

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 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 a 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.

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

23ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 900 e 904, Centro - CEP 01501-900, Fone: 3538-9199., São Paulo-SP - E-mail: sp23cv@tjsp.jus.br

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

Ficam os executados CELEBRE COMERCIAL DE SEGUROS LTDA., na pessoa de seu representante legal; MARCELO ALVES DOS SANTOS, seu cônjuge, se casado for, ZECCA CORRETORA DE SEGUROS EIRELI, na pessoa de seu representante legal, bem como os credores UNIÃO - FAZENDA NACIONAL (DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL EM GUARULHOS), CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RACY, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, ALEXANDRE ANÍBAL e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 24/02/2016. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 24 de fevereiro de 2025.

VITOR GAMBASSI PEREIRA

JUIZ DE DIREITO

**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
23ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 900 e 904, Centro - CEP 01501-900, Fone: 3538-9199., São Paulo-SP - E-mail: sp23cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min