

7ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CIDADE DE SÃO PAULO/SP

Edital de alienação do (s) bem(ns) abaixo descrito(s) para conhecimento dos interessados e intimação dos Executado(s), expedido nos autos da:

AÇÃO: EXECUÇÃO CONTRA DEVEDOR SOLVENTE

PROCESSO Nº: 0849847-08.1995.8.26.0100

EXEQUENTE (S) /AUTOR (ES): MASSA FALIDA BANCO LAVRA S/A atual FUNDO PATRIMONIAL LAVRA SOCIEDADE SIMPLES, CNPJ: 11.292.617/0001-44

EXECUTADO (S) /RÉU (S): DANIEL DA FONSECA MARUN, CPF: 073.396.038-05 e HOLAR CAFFAGNI, CPF: 004.563.738-53

CREDORE (S) / TERCEIRO (S) E DEMAIS INTERESSADO (S): MARIA JOSÉ SACCANI CAFFAGNI, CPF: 185.978.698-79, BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ: 00.000.000/0015-97, X PAC AGROPECUÁRIA LTDA, CNPJ: 25.965.682/0001-06, FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO, CNPJ: 46.377.222/0001-29 e PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, **FAZ SABER** que foi designado alienação na forma da lei, e (Resolução 236/16-CNJ), que será conduzido pelo Leiloeiro Oficial - Hugo Leonardo A. Cunha, JUCESP nº 870 através do site www.cunhaleiloeiro.com.br, que levará a alienação o bem abaixo descrito:

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): **Lote Único** - Matrícula nº 104.149 do 4º CRI/SP - Uma casa residencial situada na Rua Monsenhor Ariovaldo de Oliveira, 91, antiga Rua Particular, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, e seu respectivo terreno que corresponde a quadra 26 da antiga Chácara Itaim, medindo 10,00ms de frente para a citada rua, por 26,00ms da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área total de 260,00m², confrontando de um lado com a Rua Um, com a qual faz esquina, de outro lado com Alberto Pereira e nos fundos com José Vieira Couto de Magalhães. **Contribuinte nº** 299.037.0024-3. **Obs¹**: Ocupado. Desocupação por conta do arrematante. **Obs²**: Conforme fls. 1044/1050 a hipoteca foi liquidada.

ÔNUS: **R.18** - Para constar hipoteca em favor do Banco do Brasil S/A.
AV.25 - Para constar penhora de 50% do imóvel, em favor da Fazenda do Estado de São Paulo pela Vara da Fazenda Pública da comarca de Mogi das Cruzes/SP, no processo nº 00004247119968260361. **AV.26** - Para constar penhora exequenda de 50% do imóvel. **AV.27** - Para constar que a penhora referida na AV.26 recai sobre a integralidade do imóvel.

DÉBITOS IPTU/CONTR.MELHOR./T.R.S.D: Conforme pesquisa realizada em 18 de fevereiro de 2025, sobre o imóvel pesavam débitos de IPTU no valor de R\$ 572.346,91 relativos aos exercícios de 2003/2019, além R\$ R\$ 36.718,83 em relação ao exercício 2025, que serão devidamente atualizados.

DEPOSITÁRIO(S): Maria José Saccani Caffagni e Holar Caffagni.

INFORMAÇÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA, AVALIADOR OU PERITO: Conforme laudo de avaliação fls. 1132/1171, o imóvel possui dois pisos. Piso térreo: sala de estar, sala de jantar e garagem hoje utilizadas como salas de aula, lavabo e cozinha. Piso superior: 3 dormitórios sendo uma suíte, 2 banheiros e sala de estar. Edícula: 1 dormitório, banheiro e vestiário na parte superior e área de serviço no térreo.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 3.260.000,00 (08/2017 - que será devidamente atualizado na ocasião da disponibilização no site).

DATA DA REALIZAÇÃO DA PENHORA: Penhora de 50% de Holar Caffagni 04/03/2015 (fls. 967). Penhora de 50% de Maria José Saccani Caffagni 06/11/2018 (fls. 1233).

DATA DA ALIENAÇÃO:

Alienação: Início no dia **05/05/2025 às 15:00hs** e se encerrará dia **02/09/2025 às 15:00hs**, onde somente serão aceitos lances iguais ou

superiores ao valor da avaliação; não havendo oferta, eventuais propostas de aquisição por valor inferior serão, no entanto, consignadas nos autos para exame.

CONDIÇÕES DE VENDA: A venda será efetuada em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo incumbência do interessado verificar a condição do bem previamente a sua participação na alienação. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (imissão na posse, carta de arrematação, registro, busca e apreensão, providências relativas baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas, alienações, gravames e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns)., nos termos dos Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

DOS DÉBITOS E CONCURSO DE CREDORES: - 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, mediante providência do interessado. Nos termos do Art. 908, CPC, havendo pluralidade de credores, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência e mediante a existência de saldo para tanto, a serem apreciados pelo MM. Juízo da causa. **Obs:** Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes.

QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE: Tratando-se de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. (Art. 843, CPC), sendo-lhe resguardada sua respectiva quota-parte, com preferência na arrematação, em igualdade de condições.

PAGAMENTO DO LANCE E DA COMISSÃO: O arrematante deverá pagar o valor do lance à vista, mais 5% de comissão ao Leiloeiro, calculado sobre o valor da arrematação. Os pagamentos deverão ser efetivados em até 24hs (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da alienação, através de Guia de Depósito em favor do juízo (arrematação) e de depósito da comissão na c/c nº 06471-7, Ag. 3004, Banco Itaú, diretamente ao Leiloeiro (Art. 884 § Único, CPC) ou nos termos do Art. 895, CPC caso não haja lance para pagamento à vista, sujeitas à apreciação pelo MM. Juízo da causa.

DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA ALIENAÇÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso o(s) alienação(ões) seja(m) cancelado(s)/suspensa(s)/ remição/acordo/adjudicação após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela Leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento. Havendo remição ou acordo após a finalização positiva da alienação, o leiloeiro oficial fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.cunhaleiloeiro.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

PARTICIPAÇÃO DA ALIENAÇÃO: Os interessados deverão se cadastrar no site www.cunhaleiloeiro.com.br, e encaminhar a documentação necessária (artigo 14 - Resolução 236/16-CNJ- (a)P.F.: RG, CPF, CNH ou RNE, comprovante de casamento e comprovante de endereço atualizados; (b)P.J.: CNPJ, Contrato Social atualizado, CPF dos Sócios, comprovante de Endereço atualizado. Obs.: Poderão ser solicitados documentos adicionais, caso necessário) e solicitar a habilitação para participação na alienação em até 01 (um) dia útil antes da finalização da alienação.



CUNHA

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

INTIMAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando os INTIMADOS, caso não sejam localizados. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivã (o), subscrevi.

SANG DUK KIM
JUIZ DE DIREITO