

SÃO PAULO BRASIL

GUSTAVO REIS

LEILÕES DESDE 2008

BRAZILIAN AUCTIONS

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL DE IMÓVEIS E INTIMAÇÃO

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO JUDICIAL E DE INTIMAÇÃO DAS PARTES INTERESSADAS

Nos termos do artigo 887 do Código de Processo Civil (CPC), fica(m) intimado(s): Os executados: Espólio de Chafik Secali, inscrito no CPF/MF sob o nº 001.748.828-15, representado por Rosa Maria Secali, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº 054.893.558-08 e Wilson Secali, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº 400.476.608-72; Rosa de Franco Secali (espólio), inscrito(a) no CPF/MF sob o nº 001.748.828-15, representado por Rosa Maria Secali, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº 054.893.558-08 e Wilson Secali, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº 400.476.608-72; Wilson Secali, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº 400.476.608-72; Rosa Maria Secali, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº 054.893.558-08; e seus respectivos cônjuges ou companheiros(as), se houver; o credor hipotecário Banco Santander Brasil S/A (sucessor de Banco Bozano Simonsen S/A), inscrito(a) no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42; o locatário Luiz Dino Rossi, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº 056.181.668-95; os credores fiscais e trabalhistas: Incluindo aqueles inscritos em registros oficiais e quaisquer outros que possam ter interesse no bem, em conformidade com o disposto no art. 908 do CPC; o condomínio ou entidade gestora responsável por débitos condominiais existentes; os herdeiros do executado: Caso o mesmo tenha falecido durante o curso do processo, conforme o disposto no art. 313 do CPC; a Fazenda Pública: diante dos débitos tributários, conforme previsão no art. 130 do Código Tributário Nacional (CTN); o público em geral com o objetivo de dar ampla publicidade ao ato e garantir a participação de terceiros interessados no certame; a exequente: Empresa Brasileira de Liquidação de Títulos Extrajudiciais Ltda, inscrita no CPF/MF sob o nº 05.483.695/0001-23.

Processo nº: 0101979-84.2009.8.26.0100

A **EXMA. SRA. DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 32ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, no uso de suas atribuições legais, em fiel observância ao disposto no Decreto 21.981/32 (recepcionado como Lei Ordinária), Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e nos artigos 879 a 903 do Código de

Rua Amaro Cavalheiro, 347, 26º andar, Conjunto 2607, Edifício Thera Faria Lima, Pinheiros - São Paulo, Cep: 05424-150

GUSTAVO REIS

Processo Civil (CPC), Tema nº 1134 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), torna público que será realizado LEILÃO PÚBLICO.

Leiloeiro Público Oficial: Gustavo Reis, matrícula JUCESP nº 790 na - Rua Amaro Cavalheiro, 347, 26º andar, Conjunto 2607, Edifício Thera Faria Lima, Pinheiros - São Paulo, Cep: 05424-150.

I. OBJETO DO LEILÃO

Nos termos do artigo 879 do CPC, será promovida a alienação judicial do imóvel descrito abaixo.

Descrição: Unidade Autônoma: APARTAMENTO Nº 501, DO 5º ANDAR DO EDIFÍCIO CASARÃO MARQUES DE VALENÇA, À ALAMEDA CASA BRANCA Nº 1080, NESTA CAPITAL, NO 34º SUBDISTRITO (CERQUEIRA CESAR), COM A ÁREA PRIVATIVA DE 402,670M², A ÁREA COMUM DE GARAGEM (NÃO PROPORCIONAL) DE 59,868M², A ÁREA COMUM PROPORCIONAL DE 42,876M², E A ÁREA TOTAL DE 505,414M², COM UMA FRAÇÃO IDEAL DE PROPORCIONALIDADE DE 4,87404%, COM DIREITO A DUAS VAGAS NA GARAGEM COLETIVA, EM LOCAIS INDETERMINADOS. O EDIFÍCIO CASARÃO MARQUES DE VALENÇA ACHA-SE CONSTRUÍDO EM TERRENO COM A ÁREA DE 1.456,00M² DESCRITO NA MATRÍCULA Nº 6750, DESTE CARTÓRIO. CONTRIBUINTE 014.037.0372-8. MATRÍCULA 6.755 DO 13º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP.

R. 6/6.755 - HIPOTECA - Os proprietários hipotecaram o imóvel ao Banco Bozano Simonsen S/A, com as alterações promovidas conforme Av.7.

R. 8/6.755 - HIPOTECA - Os proprietários hipotecaram o imóvel ao Banco Bozano Simonsen S/A, com as alterações promovidas conforme Av.9 e Av.10.

R. 11/6.755 - Os proprietários deram o imóvel em locação a Luiz Dino Rossi, pelo prazo de 108 meses, com início em 29 de outubro de 1998 e a terminar em 29 de outubro de 2007.

R. 12/6.755 - PENHORA - Penhora do imóvel nos autos do processo nº 98.0502801-6 - 5ª Vara de Execuções Fiscais da Comarca de São Paulo/SP, movida por Instituto Nacional do Seguro Social - INSS em face de Importadora e Exportadora Fresh Fruit S/A, Chafik Secali e Wilson Secali, que conforme a última informação prestada no processo, a dívida tributária é de R\$ 712.589,16 (01/10/2024).

R. 14/6.755 - PENHORA - Penhora do imóvel nos autos do processo nº 98.0548421-1 e ap. 98.0548445-9 - 4ª Vara das Execuções Fiscais da Justiça Federal de São Paulo, movida por Fazenda Nacional em face de Adrisul Coml. e Exportadora S/A e Chafik Secali, que conforme a

GUSTAVO REIS

última informação prestada no processo, a dívida tributária é de R\$ 6.186.525,25 (07/05/1998) e R\$ 13.960.342,27 (07/05/1998).

Av.15/6.755 - INDISPONIBILIDADE - Consta a Indisponibilidade dos bens de Chafik Secali.

Av.17/6.755 - PENHORA - Penhora do imóvel nos autos do processo nº 0101979-84.2009 - 32ª Vara Cível do Foro Central, movida por Condomínio Edifício Casarão Marques de Valença em face de Chafik Secali, Wilson Secali e Rosa Maria Secali Angerami.

Av.18/6.755 - PENHORA - Penhora do imóvel nos autos do processo nº 0809896-75.1993 - 4ª Vara Cível do Foro Central, movida por Massa Falida de Banco Pontual S/A em face de Importadora e Exportadora Fresh Fruit S/A, Chafik Secali e Wilson Secali.

Av.20/6.755 - PENHORA - Penhora do imóvel nos autos do processo nº 0514178-24.1998.4.03.6182 - 3ª Vara de Execuções Fiscais de São Paulo, movida por Ministério da Fazenda em face de Chafik Secali, que conforme a última informação prestada no processo, a dívida tributária é de R\$ 555.527,60 (30/05/1997).

Valor de avaliação: R\$ 2.404.715,00 (dois milhões, quatrocentos e quatro mil, setecentos e quinze reais) para abril de 2025.

Débitos de IPTU 2025: R\$ 26.123,70 (vinte e seis mil, cento e vinte e três reais e setenta centavos) até 25 de abril de 2025.

Débitos Dívida Ativa: R\$ 600.366,07 (seiscentos mil, trezentos e sessenta e seis reais e sete centavos) até 25 de abril de 2025.

Débito Exequendo: R\$ 2.842.904,65 (dois milhões, oitocentos e quarenta e dois mil, novecentos e quatro reais e sessenta e cinco centavos) em abril de 2025.

II. DATAS E PROCEDIMENTOS DO LEILÃO

Nos termos do artigo 886 do Código de Processo Civil (CPC) e do artigo 14 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ):

O leilão estará aberto a partir da publicação deste Edital no sítio eletrônico www.gustavoreisleiloes.com.br, seguindo as seguintes datas oficiais:

GUSTAVO REIS

LEILÕES DESDE 2008

BRAZILIAN AUCTIONS

1º Leilão: Data Oficial 23/05/2.025, às 11h00, com duração de três dias corridos. Durante esse período, serão aceitos lances com valor mínimo correspondente ao valor integral da avaliação judicial no valor de R\$ 2.404.715,00.

Caso não haja arrematação no 1º Leilão, inicia-se automaticamente o 2º Leilão.

2º Leilão: Data Oficial de encerramento: 12/06/2.025, às 11h00 no valor de R\$ 1.202.357,50.

Serão aceitos lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial atualizada, conforme o artigo 891, parágrafo único, do CPC.

A apresentação de lance neste respectivo Leilão, por parte de qualquer pessoa habilitada à participação no certame, é irretratável e obriga o seu proponente, inclusive quanto ao pagamento da comissão devida ao Leiloeiro Público Oficial, que será sempre acrescida ao valor do lance ofertado.

Não será aceito qualquer pedido de desistência da arrematação, podendo o arrematante ser diretamente executado pelo valor ofertado acrescido da comissão do Leiloeiro, devidamente corrigido e com aplicação dos juros legais, além da multa a ser fixada pelo juiz, salvo na hipótese do § 5º, do art. 903 do CPC.

Qualquer participante do leilão fica ciente de que os lances ofertados serão sempre acrescidos da comissão de 5% (cinco por cento) devida ao Leiloeiro Público Oficial.

III. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA DE LANCES

Conforme o Art. 21 da resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça, caso sejam registrados lances nos três minutos anteriores ao encerramento, o horário de fechamento do leilão será prorrogado automaticamente por mais três minutos. As prorrogações sucessivas ocorrerão sempre que houver novos lances nesse período, garantindo assim a oportunidade de participação de todos os interessados.

IV. CADASTRO E HABILITAÇÃO DOS PARTICIPANTES

Rua Amaro Cavalheiro, 347, 26º andar, Conjunto 2607, Edifício
Thera Faria Lima, Pinheiros - São Paulo, Cep: 05424-150

Nos termos do artigo 12 resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça, os interessados deverão:

- Realizar cadastro e habilitação no portal eletrônico www.gustavoreisleiloes.com.br;
- Ter o cadastro aprovado com antecedência mínima de 48 horas antes do início do Leilão/Pregão;
- Em casos excepcionais, e a critério da administração do leilão, cadastros e habilitações poderão ser liberados a qualquer momento, considerando o fluxo de demandas e a viabilidade técnica;
- Apenas licitantes habilitados poderão efetuar lances.

V. PARCELAMENTO DA ARREMATÇÃO (Art. 895 do CPC)

Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil (CPC), o parcelamento será permitido nas seguintes condições:

Entrada mínima: O arrematante deverá pagar, à vista, 25% (vinte e cinco por cento) do valor total do lance no ato da arrematação.

Parcelamento do saldo: O saldo remanescente poderá ser quitado em até 30 (trinta) meses, com parcelas mensais, iguais e sucessivas, corrigidas monetariamente pelo índice oficial do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ/SP).

Garantia:

Para bens imóveis, o próprio imóvel arrematado servirá como garantia do pagamento das parcelas, conforme o art. 895, § 1º, do CPC;

Para bens móveis, o arrematante deverá apresentar uma garantia idônea (ex.: caução, fiança bancária ou seguro garantia), a ser aprovada pelo juízo responsável.

Preferência de lance à vista:

Caso seja apresentado um lance à vista, este terá preferência sobre os lances parcelados, conforme o disposto no art. 895, § 7º, do CPC.

A partir desse momento, todos os lances subsequentes deverão ser feitos obrigatoriamente à vista, independentemente das condições anteriores.

Participantes que estiverem ofertando lances parcelados poderão continuar na disputa, desde que suas novas ofertas sejam feitas à vista. Propostas parceladas não serão mais aceitas após o registro do primeiro lance à vista, preservando-se a isonomia e a competitividade entre os participantes.

Inadimplência: O não pagamento de qualquer parcela resultará na perda do valor já pago, sem prejuízo de outras sanções legais e da execução da dívida remanescente, conforme disposto no art. 895, § 4º, do CPC.

Lances: Todo e qualquer lance à vista ou parcelado, somente será admitido no sistema eletrônico do leilão, não tendo validade qualquer outra forma de oferta.

VI. COMISSÃO DO LEILOEIRO E CUSTAS (Art. 884 do CPC, Art. 24, paragrafo único do Decreto 21.981/32 - Recepcionado como Lei Ordinária, Art. 7º da Res. 236/2016 do CNJ)

O Decreto 21.981/32 foi recepcionado como lei ordinária pela Constituição Federal de 1988, pois trata de normas gerais sobre a atividade do leiloeiro, compatíveis com a ordem jurídica atual.

1. Comissão do Leiloeiro:

Nos termos do artigo 7º da Resolução 236/2016 do CNJ, do artigo 884 do Código de Processo Civil (CPC) e do artigo 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/32, a remuneração do Leiloeiro será devida pelo arrematante e é fixada no percentual de **no mínimo 5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação.

O percentual deve ser pago à vista ou em até 24 (vinte e quatro) horas após a finalização do leilão.

2. Comissão em Caso de Acordo, Remissão ou Adjudicação:

Conforme o §3º do Art. 7º da Resolução 236/2016 do CNJ, o Leiloeiro fará jus ao recebimento da comissão de 5% (cinco por cento) sobre o

GUSTAVO REIS

valor da dívida paga, caso o acordo, remissão ou adjudicação ocorram após a realização do leilão.

Nos casos em que o acordo, remissão ou adjudicação forem requeridos após a publicação do edital, o Leiloeiro terá direito a uma comissão proporcional de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor do bem adjudicado ou do acordo firmado, em razão do princípio da causalidade processual.

VII. ÔNUS CONDOMINIAIS

O Douto Juízo já determinou as fls. 3040/3041 dos autos a preferência do crédito tributário em relação ao crédito condominial. Assim, acaso o valor do crédito depositado nos autos pela arrematação não seja suficiente para saldar o débito condominial perseguido no presente processo, o novo adquirente (arrematante) ficará integralmente responsável pelo pagamento do valor total dessa dívida, nos valores constantes dos autos, ficando tal dívida expressamente vinculada ao imóvel (*propter rem*). Os valores dos débitos tributários estão informados no item I deste edital.

VIII. ÔNUS E DÉBITOS (Art. 130 do CTN e Art. 908 do CPC e TEMA n° 1134 do Superior Tribunal de Justiça (STJ))

Nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional (CTN) e do artigo 908 do Código de Processo Civil (CPC), os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *Propter Rem* ou tributários, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

Assim, eventuais ônus sobre o imóvel, que tenham como fato gerador, período anterior a data da arrematação, incluindo tributos (IPTU, Taxas, Multas, Dívida Ativa), não serão de responsabilidade do arrematante.

Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e do entendimento consolidado pelo **Tema n° 1134 do Superior Tribunal de Justiça (STJ)**, é inválida qualquer previsão em edital que atribua ao arrematante a responsabilidade por débitos tributários já incidentes sobre o imóvel na data de sua alienação judicial. Tais débitos deverão ser quitados com o produto da arrematação, obedecendo-se à ordem legal de preferência dos créditos.

IX. DISPOSIÇÕES FINAIS

Impedimentos conforme artigo 890 do CPC;

Em conformidade com o disposto no Art. 890 do Código de Processo Civil (CPC), estão impedidos de participar do leilão como arrematantes:

1. O Juiz responsável pelo processo;
2. Os membros do Ministério Público que atuam no caso;
3. Os advogados e demais auxiliares da Justiça diretamente envolvidos no processo;
4. Os servidores públicos vinculados ao juízo responsável pelo leilão;
5. O depositário ou administrador judicial dos bens penhorados.

Art. 335 do Código Penal

A oferta de lance não adimplido ou quaisquer outros atos que possam tumultuar a efetividade do leilão, afastar licitantes, causar favorecimentos indevidos, ou de qualquer modo fraudar os objetivos deste edital, poderão ser caracterizados como crime, a teor do art. 335 do Código Penal.

A Habilitação para participação no leilão implica na aceitação integral das condições previstas neste edital.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

REBECA UEMATSU TEIXEIRA
Juíza de Direito