

**EDITAL DE ALIENAÇÃO PARTICULAR PARA CONHECIMENTO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) E INTERESSADO(S).**

A Dra. Caroline Quadros da Silveira Pereira, M.Mª. Juíza de Direito da 9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos do Estado de São Paulo nos termos dos arts. 242 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, faz saber a todos que será realizada a alienação particular, do bem abaixo descrito, que será vendido no estado em que se encontra e os lances serão captados, exclusivamente, conforme contido no presente edital e na plataforma eletrônica [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br).

**PROCESSO Nº** 0048200-21.2018.8.26.0224

**AÇÃO:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

**EXEQUENTE(s):** **ZULMIRA CORREA CANDIDO** (CPF Nº: 056.731.828-13); **JOSÉ ROBERTO CANDIDO** (CPF Nº: 873.855.468-20); **MARIZA SALETE DIAS CANDIDO** (CPF Nº: 056.731.838-95); e **JOSE CARLOS CANDIDO** (CPF Nº: 873.855.548-49)

**EXECUTADO(s):** **CHERMA INDUSTRIA DA ARTEGRÁFICA LTDA EPP** (CNPJ Nº: 09.528.684/0001-73); **MARCELO CHIDO CHERFEN** (CPF Nº: 165.308.678-56); **MARIA SYLVIA SARAIVA MENDES GONÇALVES** (CPF Nº: 261.264.658-22); **ERONALDO RONI TEIXEIRA** (CPF Nº: 157.896.968-99).

**TERCEIRO(s):** **BANCO BRADESCO S.A.** (CNPJ Nº: 60.746.948/0001-12); **PREFEITURA DE SÃO PAULO** (CNPJ Nº: 46.395.000/0001-39); e **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PORTO BELLO COMERCIAL BUILDING** (CNPJ Nº: 65.036.451/0001-24).

**(BEM):** ESCRITÓRIO Nº 21, no 2º andar do "Condomínio Edifício Portobello Commercial Building", sito na rua Cardoso de Almeida, nº 60, no 19º Subdistrito - Perdizes, contendo a área útil de 58,158m², a área comum de 45,324m², e a área total de 103,504m², correspondente à fração ideal de 1,019568% no terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Cardoso de Almeida, nº 60 - Escritório 21 - 2º andar, Perdizes, São Paulo - SP, 05013-000.

**Matrícula Imobiliária nº** 72.385 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.



**Contribuinte nº** 021.016.0345-4.

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** PROPRIEDADE

**Ônus:**

AV./R	ATO	PROCESSO/ BENEFICIÁRIO
AV.10	Caução Locatícia	
AV.11	Ação de Execução de Título Extrajudicial	0032292-65.2011.8.26.0224
AV.12	Penhora da Metade ideal (50%).	0032292-65.2011.8.26.0224
AV.13	Penhora	Exequenda

**OBS:** Conforme fls. 361, o Condomínio Edifício Porto Bello Comercial Building informou que há débitos condominiais em aberto junto ao bem objeto do presente leilão, que soma o valor de R\$120.018,76 atualizado até março de 2024, o qual está sendo objeto de execução conforme autos nº 1131236-25.2018.8.26.0100 em trâmite na 7ª Vara Cível do Foro Central Cível.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$412.500,00 (quatrocentos e doze mil e quinhentos reais), em novembro de 2020, conforme fls. 146/152.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 528.157,09 (quinhentos e vinte e oito mil, cento e cinquenta e sete reais e nove centavos)** em 10/2024

**DÉBITO EXEQUENDO:** Os débitos totalizam R\$1.098.719,39 (um milhão, noventa e oito mil, setecentos e dezenove reais e trinta e nove centavos), para março de 2023, conforme fls. 425/426. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

Venda na modalidade de "ALIENAÇÃO PARTICULAR", até o dia **21/01/2025 às 16:00hrs**, com lances a partir do valor de avaliação.

Poderão ser apresentados diretamente na plataforma [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br) ou para o e-mail: [contato@webleiloes.com.br](mailto:contato@webleiloes.com.br).

**HORÁRIO:** Oficial: Oficial de Brasília - Distrito Federal.



**DO(S) CONDUTOR(ES):** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler, e/ou na impossibilidade pelo Leiloeiro Oficial Leonardo Tessler Rocha.

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** Constam débitos inscritos em dívida ativa, relativos aos exercícios de 2019 a 2023, no valor de R\$ 33.438,98, bem como, débitos de IPTU relativos ao exercício de 2024, no valor de R\$4.861,02.

**DOS DÉBITOS:** Eventuais ônus e débitos, inclusive os de natureza propter rem (tributários, fiscais, condominiais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor da arrematação, na medida da existência de saldo desta para tanto, consoante a ordem das respectivas preferências (arts. 130/186-CTN e 908-CPC).

**DO PAGAMENTO DO BEM** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação conforme art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil.

**DA COMISSÃO:** A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão através de guia depósito fornecida pelo próprio Leiloeiro Oficial. A comissão não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à sua vontade e, deduzidas as despesas incorridas.

**DO LANCE PARCELADO** - Os interessados poderão apresentar lance de pagamento parcelado de acordo com art. 895, I e II, CPC, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, com sinal não inferior a 25% do valor, e o restante em até 2 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. A apresentação do lance parcelado não suspende o leilão, e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso conforme art. 895, § 7º, CPC.

**DAS PROPOSTAS:** Caso o bem não seja vendido durante a alienação particular, fica desde já autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias a contar do encerramento, e submetidas à apreciação do MM. Juiz. O lance, ainda que parcelado, é soberano e prefere a qualquer proposta.



Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

**DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

**MULTA:** Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

**INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Este edital será publicado este com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores através no sítio eletrônico [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil. Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, INTIMADOS das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital.

Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br), no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ**

São Paulo, 22 de outubro de 2024.

Dra. Caroline Quadros da Silveira Pereira  
Juíza de Direito

