



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª VARA CÍVEL DO FORO E COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA
Rua Professor Eugenio Teani, 215, Jd. Profº. Benoa, Santana de Parnaíba/SP, CEP 06502-025
Telefone: (11) 4154-3353 - E-mail: parnaiba1cv@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

A Doutora **NATÁLIA ASSIS MASCARENHAS**, Excelentíssima Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Santana de Parnaíba do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, transmitido pelo site: www.leje.com.br, para venda dos bens abaixo descritos. A alienação será regida pelas regras do Código de Processo Civil, e demais normas aplicáveis. A condução de pregão ficara a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**, os interessados poderão tirar suas dúvidas no escritório do mesmo, localizado na Alameda Rio Negro, n.º 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200.

Processo n.º: [1002507-57.2015.8.26.0529](#) - Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel

Exequente: **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ n.º 07.816.890/0001-53; **CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL – PREVI**, CNPJ n.º 33.754.482/0001-24; **FUNDAÇÃO DE ASSISTÊNCIA E PREVIDÊNCIA SOCIAL DO BNDES – FAPES**, CNPJ/MF n.º 00.397.695/0001-97; **FUNDAÇÃO SISTEL DE SEGURIDADE SOCIAL**, CNPJ n.º 00.493.916/0001-20; **FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS – FUNCEF**, CNPJ n.º 00.436.923/0001;

Executado: **PORPCORN PLUS COMERCIO DE PIPOCA EIRELI – EPP**, CNPJ n.º 19.576.793/0001-10, na pessoa do seu representante legal; **DEMETRIO MAGNANI DA SILVA**, CPF n.º 112.736.178-35 e cônjuge se casado for;

Interessados: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUARAREMA**, CNPJ n.º 00.351.812/0001-81, na pessoa do seu representante legal; **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**, CNPJ n.º 46.395.000/0001-39, na pessoa do seu representante legal; **Processos interessados:** **1002506-72.2015.8.26.0529** - VARA ÚNICA DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA/SP (AV. 16); **1002507-57.2015.8.26.0529** - VARA ÚNICA DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA/SP (AV. 17); **1004221-41.2015.8.26.0565** - 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL/SP (AV. 18/19); **0001015-13.2015.5.02.0029** - 29ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO/SP (AV. 22); **1002160-02.2015.5.02.0607** - 7ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO/SP (AV. 23); **0001282-17.2015.5.02.0083** - 83ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO/SP (AV. 24); **1001751-12.2017.5.02.0201** - 1ª VARA DO TRABALHO DE BARUERI (AV. 25); **0001430-62.2015.5.02.0201** - 1ª VARA DO TRABALHO DE BARUERI (AV. 27); **000122544-20.2015.5.02.0068** - 68ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO (AV. 28); **00015488-32.2015.5.02.0203** - 3ª VARA DO TRABALHO DE BARUERI (AV. 29); **00014868-89.2015.5.02.0203** - 3ª VARA DO TRABALHO DE BARUERI (AV. 30); **0001898-91.2015.5.02.0203** - 50ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO (AV. 31); **0001898-91.2015.5.02.0203** - 1ª VARA DO TRABALHO DE BARUERI (AV. 32); **1000029-20.2015.5.02.0004** - 4ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO (AV. 33); **0000815-57.2015.5.02.0012** - 12ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO (AV. 34); **1012291-83.2015.8.26.0068** - 4ª VARA CÍVEL DE BARUERI/SP (AV. 35).

DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília:

LEILÃO ETAPA ÚNICA: Início no dia 4 de setembro de 2024 às 09:30h com encerramento no dia 4 de dezembro de 2024 às 09:30h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **LANCE INICIAL A PARTIR DE 50% DA AVALIAÇÃO: R\$ 346.166,99 (trezentos e quarenta e seis mil, cento e sessenta e seis reais e noventa e nove centavos).**

Após início da disputa ao vivo, o certame ocorrerá por no mínimo 20 minutos. Nos 3 minutos finais, sobrevindo um novo lance, os próximos serão prorrogados por mais 3 minutos, até que zere o cronômetro.

DESCRIÇÃO DOS BENS:

ITEM 1: APARTAMENTO RESIDENCIAL LOCALIZADO NO 6º ANDAR DO “EDIFÍCIO GUARAREMA” COM ÁREA PRIVATIVA DE 75,35M², BAIRRO DA SAÚDE, SÃO PAULO/SP. Unidade nº 61 sito a rua Guararema, nº 707, na Saúde, 21º Subdistrito, com área comum de 18,21167m², totalizando a área construída de 93,56167m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 1,6980339%. Matrícula n.º 23.608, do 14º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ITEM 2: VAGA DE GARAGEM (BOX n.º 47), LOCALIZADO NO SUBSOLO DO “EDIFÍCIO GUARAREMA”, COM ÁREA CONSTRUÍDA DE 21,6817M². Matrícula n.º 23.609, do 14º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Cadastro Municipal n.º 046.108.0286-4 e 046.108.0207-4.

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O apartamento possui 2 dormitórios, 1 banheiro social, sala para 2 ambientes e 1 vaga de garagem.

LOCALIZAÇÃO: Rua Guararema, n.º 707, 6º andar, Apartamento 61, Edifício Guararema, Bosque da Saúde, São Paulo/SP, CEP: 04136-031.

AVALIAÇÃO: R\$ 664.000,00 (seiscentos e sessenta e quatro mil reais), em novembro de 2023, conforme atualização elaborada pelo i. Perito judicial (fls. 520/524). Atualizado através do Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo a quantia de **R\$ 684.506,78 (seiscentos e oitenta e quatro mil, quinhentos e seis reais e setenta e oito centavos)**, em julho de 2024.

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe a fl. 203, que se encontra averbada na matrícula do imóvel conforme **Av. 26. AV. 16** - Em 27 de julho de 2015, extraída dos autos do processo nº **1002506-72.2015.8.26.0529**, movida por MPH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e outro em face de POP CORN PLUS COMÉRCIO DE PIPOCA – EIRELI – EPP. Valor da causa R\$ 8.569,76. **AV. 17** - Em 30 de setembro de 2015, extraída dos autos do processo nº **1002507-57.2015.8.26.0529**, movida por MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS e outro em face de POP CORN PLUS COMÉRCIO DE PIPOCA – EIRELI – EPP. Valor da causa R\$ 36.938,12. **AV. 18** - Em 26 de setembro de 2016, extraída dos autos do processo nº **1004221-41.2015.8.26.0565**, movida por MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS e outro em face de POP CORN PLUS COMÉRCIO DE PIPOCA – EIRELI – EPP. e DEMÉTRIO MAGNANI DA SILVA, CPF nº 112.736.178-35. Valor da causa R\$ 13.932,33. **AV. 19** - Em 12 de setembro de 2017, extraída dos autos do processo nº **1004221-41.2015.8.26.0565**, movida por MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS e outro em face de POP CORN PLUS COMÉRCIO DE PIPOCA – EIRELI – EPP. e DEMÉTRIO MAGNANI DA SILVA, CPF nº 112.736.178-35, **50%** da nua propriedade do imóvel desta matrícula em nome de Demétrio Magnani da Silva, foram penhorados. Valor da causa R\$ 13.932,33. **AV. 22** - Em 18 de janeiro de 2020, TRT 2ª Região, extraída dos autos do processo nº **0001015-13.2015.5.02.0029**, execução trabalhista movida por LEANDRO VAZ DE SOUZA SILVEIRA, em face de DEMÉTRIO MAGNANI DA SILVA, CPF nº 112.736.178-35, 1/8 da plena propriedade de 7/8 da nua propriedade do imóvel desta matrícula foram penhorados. Valor da causa R\$ 6.049,00. **AV. 23** - Em 31 de agosto 2020, TRT 2ª Região, extraída dos autos do processo nº **1002160-02.2015.5.02.0607**, em face de DEMÉTRIO MAGNANI DA SILVA, CPF nº 112.736.178-35, faço constar que os bens do executado, inclusive 1/8 da plena propriedade e 7/8 da nua propriedade do imóvel desta matrícula, tornaram-se **indisponíveis**. **AV. 24** - Em 28 de setembro de 2020, TRT 2ª Região, extraída dos autos do processo nº **0001282-17.2015.5.02.0083**, em face de DEMÉTRIO MAGNANI DA SILVA, CPF nº 112.736.178-35, faço constar que os bens do executado, inclusive 1/8 da plena propriedade e 7/8 da nua propriedade do imóvel desta matrícula, tornaram-se **indisponíveis**. **AV. 25** - Em 17 de setembro de 2020, extraído nos autos do processo nº **1001751-12.2017.5.02.0201**, TRT 2ª Região, movida em face de FLORINDA APARECIDA DA SILVA. CPF nº 116.494.878-43 e SL COMÉRCIO E DISTRIBUIÇÃO DE ALIMENTOS – EIRELI, faço constar que os bens das executadas, inclusive os direitos sobre o usufruto do imóvel desta matrícula, tornaram-se **indisponíveis**. **AV. 27** - Em 23 de julho de 2021, TRT 2ª Região, extraída dos autos do processo nº **0001430-62.2015.5.02.0201**, em face de DEMÉTRIO MAGNANI DA SILVA, CPF nº 112.736.178-35, faço constar que os bens do executado, inclusive 1/8 da plena propriedade e 7/8 da nua propriedade do imóvel desta matrícula, tornaram-se **indisponíveis**. **AV. 28** - Em 04 de outubro de 2021, TRT 2ª Região, extraída dos autos do processo nº **000122544-20.2015.5.02.0068**, em face de DEMÉTRIO MAGNANI DA SILVA, CPF nº 112.736.178-35, faço constar que os bens do executado, inclusive 1/8 da plena propriedade e 7/8 da nua propriedade do imóvel desta matrícula, tornaram-se **indisponíveis**. **AV. 29** - Em 05 de novembro de 2021, TRT 2ª Região, extraída dos autos do processo nº **00015488-32.2015.5.02.0203**, em face de DEMÉTRIO MAGNANI DA SILVA, CPF nº 112.736.178-35, faço constar que os bens do executado, inclusive 1/8 da plena propriedade e 7/8 da nua propriedade do imóvel desta matrícula, tornaram-se **indisponíveis**. **AV. 30** - Em 29 de novembro de 2021, TRT 2ª Região, extraída dos autos do processo nº **00014868-**

89.2015.5.02.0203, em face de DEMÉTRIO MAGNANI DA SILVA, CPF nº 112.736.178-35, faço constar que os bens do executado, inclusive 1/8 da plena propriedade e 7/8 da nua propriedade do imóvel desta matrícula, tornaram-se **indisponíveis. AV. 31** - Em 05 de julho de 2022, TRT 2ª Região, extraída dos autos do processo nº **0001898-91.2015.5.02.0203**, em face de POP CORN PLUS COMÉRCIO DE PIPOCA – EIRELI – EPP e DEMÉTRIO MAGNANI DA SILVA, CPF nº 112.736.178-35, faço constar que os bens do executado, inclusive 1/8 da plena propriedade e 7/8 da nua propriedade do imóvel desta matrícula, tornaram-se **indisponíveis. AV. 32** - Em 20 de julho de 2022, TRT 2ª Região, extraída dos autos do processo nº **0001928-61.2015.5.02.0201**, em face de POP CORN PLUS COMÉRCIO DE PIPOCA – EIRELI – EPP, SL COMÉRCIO E DISTRIBUIÇÃO DE ALIMENTOS - EIRELI, DEMÉTRIO MAGNANI DA SILVA, CPF nº 112.736.178-35 e FLORINDA APARECIDA DA SILVA, CPF nº 116.494.878-43, faço constar que os bens dos executados, inclusive o imóvel desta matrícula, tornaram-se **indisponíveis. AV. 33** - Em 09 de fevereiro de 2023, TRT 2ª Região, extraída dos autos do processo nº **1000029-20.2015.5.02.0004**, ação movida em face de POP CORN PLUS COMÉRCIO DE PIPOCA – EIRELI – EPP, SL COMÉRCIO E DISTRIBUIÇÃO DE ALIMENTOS - EIRELE, DEMÉTRIO MAGNANI DA SILVA, CPF nº 112.736.178-35 e FLORINDA APARECIDA DA SILVA, CPF nº 116.494.878-43, faço constar que os bens dos executados, inclusive o imóvel desta matrícula, tornaram-se **indisponíveis. AV. 34** - Em 05 de setembro de 2023, TRT 2ª Região, extraída dos autos do processo nº **0000815-57.2015.5.02.0012**, ação movida em face de DEMÉTRIO MAGNANI DA SILVA, CPF nº 112.736.178-35, faço constar que os bens do executado, inclusive 1/8 da plena propriedade e 7/8 da nua propriedade do imóvel desta matrícula, tornaram-se **indisponíveis. AV. 35** - Em 14 de março de 2024, extraída dos autos do processo nº **1012291-83.2015.8.26.0068**, da ação de execução de título extrajudicial, movida pelo CONDOMÍNIO SHOPPING ABC, em face de DEMÉTRIO MAGNANI DA SILVA, CPF nº 112.736.178-35 e POP CORN PLUS COMÉRCIO DE PIPOCA – EIRELI – EPP, nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil. Valor da causa R\$ 13.044,03. Em consulta ao *website* da Prefeitura Municipal de São Paulo, **CONSTA DÉBITO** de IPTU no valor de R\$ 363,93. Aguarda-se informação do Síndico do Condomínio Edifício Guararema, acerca da existência de eventual débito relativo à cota condominial.

DA VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do arrematante verificar suas condições com a devida antecedência do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO.

DOS DÉBITOS: Os bens apregoados em **Leilão Judicial Eletrônico** serão adquiridos sem ônus para o comprador, sejam ele de natureza tributária (IPTU), LAUDÊMIO, serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, *c/c* com o art. 908, § 1º, do CPC), ou seja, o imóvel será transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao cartório de imóveis e órgãos competentes. Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro. Vale lembrar que, o responsável pela guarda dos bens deve ser comunicado, bem como autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados.

DO DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 78.439,83 (setenta e oito mil, quatrocentos e trinta e nove reais e oitenta e três centavos), conforme fls. 320/321.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do juízo competente, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O pagamento será feito através de boleto ou transferência bancária. A comissão devida ao Leiloeiro 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 vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro Ex.: quitação do(s) débito(s), acordo, remissão entre outros), será devido o ressarcimento dos custos despendidos pelo Leiloeiro para a confecção do edital, coleta de imagens, dados do(s) bem(ns) penhorado(s) e inserção do leilão na plataforma do leiloeiro. Na hipótese de cancelamento após o início do certame, fará jus ao percentual integral da comissão fixada de 5% (cinco por cento), sobre o valor transacionado a qual será suportada pelo(s) devedor(es)(s), ou, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ.

DA PROPOSTA: O interessado em formalizar proposta para se proteger quanto as suas expectativas legais, poderá formular pagamento, nos termos do Art. 895, I e II, CPC, deverá apresentar a respectiva proposta com antecedência de 1 (um) dia,

proposta escrita À VISTA pagamento em até 24 (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão. Proposta A PRAZO: **SINAL: pelo menos a 1ª parcela de no mínimo 50% (cinquenta e cinco por cento), do valor do lance à vista e o saldo remanescente em até 2 (duas) parcelas subsequentes, de 25% (vinte e cinco por cento), do valor da arrematação,** que deverão ser depositadas no mesmo dia dos meses subsequentes, devendo os pagamentos das parcelas serem realizados em guia de depósito judicial vinculada ao processo, o saldo remanescente será corrigido por índice oficial monetário de sua escolha, podem encaminhar suas propostas assinada para o e-mail: proposta@leje.com.br. A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, (Art. 895, § 7º, CPC).

DO PAGAMENTO DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO: Caso o credor/autor opte por participará da hasta pública, na forma da lei em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito da demanda processual, depositando o valor excedente no mesmo prazo.

DO USO DA PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, a quota parte do coproprietário ou cônjuge alheio ao processo em questão, de acordo com a lei o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, possibilitando a livre concorrência, realizara o pagamento proporcional dos valores, com exceção de sua cota parte pois já lhe pertence.

DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns), o **auto de arrematação** será assinado pelo arrematante, leiloeiro e após assinado pelo juiz, será considerada irretratável, perfeita e acabada, para expedição da respectiva CARTA DE ARREMATAÇÃO em favor do vencedor.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: as partes, seus respectivos cônjuges, Fazendas Públicas na pessoa de seus representantes legais, credores trabalhistas, hipotecários, fiduciários, e demais interessados ficam cientificados (intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, www.leje.com.br, conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil. Também estará disponível na plataforma eletrônica, a descrição detalhada, e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apreçoado(s).

Se por qualquer motivo a intimação pessoal do executado/devedor não se realizar, por meio de seu(s) advogado(s) ou pelo endereço constante dos autos, será considerado intimado, através do próprio edital de leilão acessível a todos no portal do leiloeiro supracitado, nos termos do art. 889, I, do CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a unidade judicial onde tramita a presente ação, no site do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO www.leje.com.br, no próprio site do tribunal ou através do e-mail: contato@leje.com.br.

Santana do Parnaíba/SP, 19 de julho de 2024.

DRA. NATÁLIA ASSIS MASCARENHAS

Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Santana de Parnaíba/SP