

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação dos Executados: Companhia Construtora Radial, CNPJ: 61.153.888/0001-97, Esan Engenharia e Saneamento Ltda, CNPJ: 43.018.068/0001-01, Elias Chamma, CPF: 017.219.848-87 e Gerhard Kroger, bem como do credor hipotecário Banco do Brasil S.A., CNPJ: 00.00.000/0001-91, do Espólio de Rita de Cássia da Motta Chama e de suas filhas Samara, Patrícia e Andrea, acerca dos Leilões Eletrônicos designados nos autos da Ação Ordinária de Cobrança (em fase de Cumprimento de Sentença), proposta pelo Exequente: Trajeto Construções e Serviços Ltda., CNPJ: 69.048.254/0001-86. Processo nº 0940471-64.1999.8.26.0100.

O Dr. Douglas Iecco Ravacci, MM Juiz de Direito da 33ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC, **faz saber** que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP nº 912), por meio do *website*: www.alienajud.com.br, levará a praça a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que a **1ª (primeiro) Leilão terá início dia 30 (trinta) de janeiro de 2023 às 14:30hs e término dia 02 (dois) de fevereiro de 2023 às 14:30hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeira praça, inicia-se sem interrupção a **2ª (segundo) Leilão que se encerrará dia 23 (vinte e três) de fevereiro de 2023 às 14:30hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das datas designadas, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

LOTE 1: Terreno situado na Rua Alberto Hodge, lado par, parte do lote 20, no Alto da Boa Vista, medindo do ponto inicial 1(um) contados a partir de 299,38m do eixo da Rua Américo Brasiliense; do ponto inicial 1(um) segue pelo alinhamento da Rua Alberto Hodge em direção a esquina das Ruas Regina Badra e Marechal Deodoro, na distância de 12,00m até o ponto 2 (dois); deflete a esquerda, fazendo ângulo interno de 90°22'00", e do ponto 2(dois) que está localizado no alinhamento da Rua Alberto Hodge, deflete a esquerda formando uma divisa em 3(três) segmentos, numa somatória de 47,30m, como segue: 2-9A – ângulo interno – 89°52'46" – distância de 27,75m, 9A-9 – ângulo interno de 265°10'10" – distância de 1,81m, 9-10 – ângulo interno de 88°42'52" – distância de 17,74m; dos pontos 2, 9A e 9, confronta com a matrícula nº 35.423 deste Serviço Registral, de propriedade de Elias Chamma e sua mulher Rita de Cássia da Motta Chamma; do ponto 9-10 confronta com a matrícula nº 288.374, deste Serviço Registral, de propriedade de Elias Chamma e sua mulher Rita de Cássia da Motta Chamma; dos pontos 10, 11 e 12 referente aos fundos do lote, com divisa em dois segmentos num total de 12.13m, deflete a esquerda, formando ângulos internos, como segue: 10-11 – ângulo interno de 91°47'44" – distância de 7,05m, 11-12 – ângulo interno de 183°47'08" – distância de 5,08m; dos pontos 10, 11 e 12 confronta com a matrícula nº 192.132, deste Serviço Registral de propriedade de Luiz Fernando de Oliveira Campos; do ponto 12 ao ponto inicial 1(um) deflete a esquerda pela lateral esquerda do lote, formando ângulo interno de 90°17'20" na distância de 44,94m, confrontando com a matrícula 30.125, deste Serviço Registral, de propriedade de Elias Chamma e sua mulher Rita de Cássia da Motta Chamma, encerrando perímetro descrito com área total e real de 561,48m². Imóvel objeto da matrícula de nº 35.422 junto ao 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o nº 088.265.0116-5.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para outubro/2022 é de R\$ 2.001.053,24 (dois milhões, um mil, cinquenta e três reais e vinte e quatro centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: **R.3** – O imóvel objeto desta matrícula foi hipotecado em favor do Banco do Brasil S.A.; **AV.4** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Procedimento Ordinário, processo nº 0940471-64.1999.8.26.0100, em trâmite na 33ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, movido por Trajeto Construções e Serviços Ltda. em face de Companhia Construtora Radial; **AV.5** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Fiscal, processo nº 0029527-90.1999.403.6182 em trâmite Justiça Federal,

movido pelo INSS/Fazenda em face de Lot Operações Técnicas S.A.; **AV. 8** – Foi decretada a indisponibilidade de bens e direitos de Elias Chamma, processo nº 02702004420005020074; **AV.9** - Foi decretada a indisponibilidade de bens e direitos de Elias Chamma, processo nº 01743005720025020076; **AV.10** - Foi decretada a indisponibilidade de bens e direitos de Rita de Cassia da Motta Chamma, processo nº 01743005720025020076.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Consta débitos relativos à IPTU, cujo nº de lançamento na Prefeitura Municipal de São Paulo é 088.265.0116-5, no valor de R\$ 167.895,84 (cento e sessenta e sete mil, oitocentos e noventa e cinco reais e oitenta e quatro centavos), atualizados até outubro/2022.

LOTE 2: Terreno situado na Rua Alberto Hodge, lado par, parte do lote 20, no lugar denominado Alto da Boa Vista, localizado na quadra formada pelas Ruas Alberto Hodge, Avenida São Paulo (atual Rua Regina Badra), e em continuação com a Avenida Goiás (atual Rua Aurélia Perez Alvarez), distante do ponto inicial 3(três) – 321,47m do eixo da Rua Américo Brasiliense, do ponto inicial 3(três) segue pelo alinhamento de Rua Alberto Hodge em direção a esquina das Ruas Regina Badra e Marechal Deodoro, na distância de 10,00m de frente até ponto 4(quatro), deflete a direita formando ângulo interno – 90°22'00”, e do ponto 4(quatro) que está localizado no alinhamento da Rua Alberto Hodge, deflete a esquerda formando ângulo interno – 89°52'37” na distância de 29,04m até o ponto 5(cinco) – pela lateral direita do lote no sentido de quem da rua olha para o terreno, confronta com a matrícula nº 140.085 deste Serviço Registral de propriedade de Alberto Albuquerque Arantes e sua mulher Déa Gonçalves Arantes; do ponto 5(cinco) que está localizado no fundo do lote, deflete a esquerda por uma distância total e somatória de 10,76m – dividindo em 3(três) segmentos como segue: 5-6 – ângulo interno 83°21'19” na distância de 6,48m – 6-7 – ângulo interno 270°41'48” na distância de 0,65m – 7-8 – ângulo interno de 91°07'12” na distância de 3,63m, confronta no 1º e 2º trecho (5-6 e 7) com a matrícula 228.924 deste Serviço Registral, de Propriedade de Rivaldo Heil e Antonia Ferreira Heil, e no 3º trecho (7-8), confronta com a matrícula nº 288.374 deste Serviço Registral de propriedade de Elias Chamma e sua mulher Rita de Cássia da Motta Chamma; do ponto 8(oito) que está localizado no fundo do lote, deflete a esquerda formando ângulo interno – 94°35'04” na distância de 28,62m, até o ponto inicial 3(três) desta descrição pela lateral esquerda do lote, confrontado com a matrícula nº 35.423, deste Serviço Registral, de propriedade de Elias Chamma e sua mulher Rita de Cássia da Motta Chamma, encerrando o perímetro descrito com a área total e real de 288,77m². Imóvel objeto da matrícula de nº 32.053 junto ao 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o nº 088.265.0115-7.

AVALIÇÃO: A avaliação do bem atualizada para outubro/2022 é de R\$ 1.523.031,23 (um milhão, quinhentos e vinte e três mil, trinta e um reais e vinte e três centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: **AV.4** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Procedimento Ordinário, processo nº 0940471-64.1999.8.26.0100, em trâmite na 33ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, movido por Trajeto Construções e Serviços Ltda. em face de Companhia Construtora Radial; **AV.5** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Fiscal, processo nº 0029527-90.1999.403.6182 em trâmite Justiça Federal, movido pelo INSS/Fazenda em face de Lot Operações Técnicas S.A.; **AV. 8** – Foi decretada a indisponibilidade de bens e direitos de Elias Chamma, processo nº 02702004420005020074; **AV.9** - Foi decretada a indisponibilidade de bens e direitos de Elias Chamma, processo nº 01743005720025020076; **AV.10** - Foi decretada a indisponibilidade de bens e direitos de Rita de Cassia da Motta Chamma, processo nº 01743005720025020076.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Consta débitos relativos à IPTU, cujo nº de lançamento na Prefeitura Municipal de São Paulo é 088.265.0115-7, no valor de R\$ 197.197,59 (cento e noventa e sete mil, cento e noventa e sete reais e cinquenta e nove centavos), atualizados até outubro/2022.

DAS CONDIÇÕES: As praças serão realizadas exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar das praças eletrônicas, fornecendo os dados e informações solicitadas. O imóvel será vendido em caráter “*ad corpus*”, ou seja, por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quando a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel e efetiva imissão na posse correrão por conta do arrematante.

DO PAGAMENTO DO LANCE: O pagamento do lance vencedor será à vista, cabendo ao arrematante efetuar o pagamento do preço no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de depósito judicial a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, poderá apresentar: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação atualizado.

DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO: A comissão do Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de boleto bancário em favor do Leiloeiro, sob pena de desfazimento da arrematação. Decorridos o prazo sem que o adquirente tenha realizado o pagamento do lance ou da comissão do Leiloeiro, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Não sendo efetuado pelo adquirente o depósito da oferta ou a comissão do Leiloeiro, os lances imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

DÉBITOS DESTA ACÇÃO: Os débitos totalizam o valor de R\$ 239.567,63 (duzentos e trinta e nove mil, quinhentos e sessenta e sete reais e sessenta e três centavos), atualizados até outubro/2022.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Mauro da Cruz, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 912.

Nos termos dos § único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, os débitos tributários de caráter *propter rem* a incidirem sobre o imóvel ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação.

Dos autos não constam causas ou recursos pendentes de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: www.alienajud.com.br, ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para contato@alienajud.com.br ou pelos telefones (13) 3224-3694 ou (13) 3221-8692, ou pessoalmente no escritório do Leiloeiro, situado na Rua Alexandre Herculano, nº 197, conj. 1.704, em Santos/SP. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, ____ de _____de 2022. Eu, _____, Escrivão (ã) Diretor (a),

Dr. Douglas Iecco Ravacci
Juiz de Direito

