

**Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico do bem e para intimação do Executado: J&N Administração de Bens Próprios Eireli, CNPJ: 17.282.975/0001-52, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, proposta pela Exequente: Pro Z - Incorporação Imobiliária SPE Ltda, CNPJ: 30.380.990/0001-00. Processo nº 1081900-47.2021.8.26.0100.**

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 n.º 912), por meio do website: [www.alienajud.com.br](http://www.alienajud.com.br), levará a leilão para a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que o **1º (primeiro) Leilão terá início dia 11 (onze) de março de 2025, às 15:00 horas e término no dia 14 (quatorze) de março de 2025, às 15:00 horas**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeiro leilão, inicia-se sem interrupção o **2º (segundo) leilão que se encerrará dia 03 (três) de abril de 2025 às 15:00 horas**, 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 designações supra, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

**IMÓVEL:** TERRENO situado na Rua Marco Gagliano, esquina com a Avenida Cupecê, constante do LOTE 3, em Americanópolis, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, tendo início no ponto E situado na Rua Marco Gagliano, segue pelo alinhamento da mesma rua, pela distância de 9,41m até encontrar o ponto 3; daí, segue pelo alinhamento da mesma rua, pela distância de 13,97m até encontrar o ponto 2; daí, segue pelo alinhamento da mesma rua, pela distância de 43,44m até encontrar o ponto 1 na esquina entre a Rua Marco Gagliano e Avenida Cupecê; daí, deflete à direita e segue pela distância de 3,97m até encontrar o ponto 30; daí, deflete novamente a direita e segue pela distância de 1,80m até encontrar o ponto 29, sendo esses dois trechos na confluência da Avenida Cupecê com a Rua Marco Gagliano; daí, deflete à direita e segue pelo alinhamento da Avenida Cupecê, pela distância de 7,82m até encontrar o ponto 28; daí, segue pelo alinhamento da mesma avenida, pela distância de 14,25m até encontrar o ponto 27; daí, deflete a direita e segue em curva pelo alinhamento da mesma avenida, pela distância de 11,38m até encontrar o ponto 26, daí, deflete a direita e segue em curva pelo alinhamento da mesma avenida, pela distância de 9,09m até encontrar o ponto 25; daí, segue em curva pelo alinhamento da mesma avenida, pela distância de 23,96m até encontrar o ponto 24; último ponto da Avenida Cupecê, daí, deflete a direita e segue em linha reta, pela distância de 3,31m até encontrar o ponto 23, daí, deflete a direita e segue em linha reta, pela distância de 15,01m até encontrar o ponto 22, daí, deflete à esquerda e segue em linha reta, pela distância de 9,68m até encontrar o ponto 21, confrontando entre os pontos 23 e 21, com propriedade de Everton Kleber de Oliveira e Ellen Mirian de Oliveira; daí, deflete à direita e segue em linha reta pela distância de 4,69m até encontrar o ponto 20. daí, deflete a esquerda e segue em linha reta, pela distância de 10,01m até encontrar o ponto 19. daí, deflete a esquerda e segue em linha reta, pela distância de 8,25 até encontrar o ponto 18; daí, segue em linha reta, pela distância de 6,05m até encontrar o ponto 17, confrontando, entre os pontos 21 e 17, com propriedade de Roberto Stefano e Aparecida Grillo Stefano; daí, deflete a direita e segue em linha reta, pela distância de 3,05m até encontrar o ponto H. confrontando, nesse trecho, com propriedade de Antonio Carlos Trindade; daí, deflete à direita e segue em linha reta, pela distância de 18,29m até encontrar o ponto G; daí, deflete à esquerda e segue em linha reta, pela distância de 3,38m até encontrar o ponto F, daí, deflete a direita e segue em linha reta, pela distância de 24,11m até encontrar o ponto E. Na Rua Marco Gagliano, início da descrição confrontando, entre os pontos H e E, com o Lote 2, encerrando o terreno com a área de 2.322.57m². Imóvel objeto da matrícula de nº 450.850 junto ao 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob os nsº 172.176.0078-1, 172.176.0088-9 e 172.176.0089-7.

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem atualizada para janeiro/2025 é de R\$ 3.334.824,82 (três milhões, trezentos e trinta e quatro mil, oitocentos e vinte e quatro reais e oitenta e dois centavos).

**ÔNUS DO IMÓVEL:** **R.3** – O imóvel foi objeto de uma Incorporação Imobiliária para construção do empreendimento denominado “Condomínio Eleva Cupecê – Lote3”; **Av.4** – Do terreno condominial será descontada uma faixa frontal de terreno com 277,87m<sup>2</sup>, a ser reservada para a Prefeitura do Município de São Paulo, necessária para alargamento de calçada, que permanecerá livre de construção, devendo o gradil ser instalado recuado para este limite; **Av.5** – A incorporação imobiliária do empreendimento “Condomínio Eleva Cupecê – Lote 3” foi submetida ao regime de afetação; **Av. 6** – O “Condomínio Eleva Cupecê – Lote3” tem destinação mista.

**DAS CONDIÇÕES:** Os leilões serão realizados exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar dos leilões eletrônicos, 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. Não serão aceitas propostas de pagamento parcelado.

**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 a ser efetivado 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\$ 524.915,00 (quinhentos e vinte e quatro mil e novecentos e quinze reais), atualizados até setembro/2024.

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Não constam débitos relativos à IPTU cadastrados pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob os nsº 172.176.0078-1, 172.176.0088-9 e 172.176.0089-7.

**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](http://www.alienajud.com.br), ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para [contato@alienajud.com.br](mailto:contato@alienajud.com.br) ou pelos telefones (13) 3224-3694 ou (13) 3221-8692, ou, mediante prévio agendamento, no escritório do Leiloeiro, situado na Rua Alexandre Herculano, nº 197, conjunto 1704, 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 2025. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão (ã) Diretor (a),

**Dr. Douglas Iecco Ravacci**  
**Juiz de Direito**

