

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 4ª VARA CÍVEL – FORO REGIONAL IV DA COMARCA DA LAPA
C250608**

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, ora objetivando a intimação do executados: **RICARDO CACHELLI (CPF Nº 082.469.118- 05), MONICA ZAMPOLLI CACHELI (CPF Nº 295.236.768-06), EAGLE EYE IDIOMAS E COMÉRCIO LTDA (CNPJ Nº 03.687.632/0001-63)**; o credor: **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (CNPJ Nº 46.395.000/0001-39)**; os demais interessados: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO A.J.S. (CNPJ Nº 54.202.411./0001-99), BANCO BRADESCO S/A (CNPJ Nº 60.746.948/0001-12) e JOSÉ FERNANDO DE MELO (CPF Nº 116.863.828 39)**; em razão da **Ação de Despejo, Processo nº 0012050-95.2013.8.26.0004**, em trâmite perante a **4ª Vara Cível – Foro Regional IV da Comarca da Lapa**, ajuizada por **ALDA BOLOTA CORREIA PEREIRA (CPF Nº 169.876.968-70)**.

A MM. Juíza de Direito, Dra. Camila Sani Quinzani Malmegrin, na forma da lei, **FAZ SABER**, que, fora designada a alienação dos respectivos bens penhorados nos autos, por meio de leilão eletrônico (nos termos do Prov. CSM nº 19/2021, bem como os artigos 879 a 903 do CPC), a ser realizado na plataforma da Gestora Globo Leilões (www.globoleiloes.com.br), conduzido pela **Leiloeira Pública Oficial, Cassia Negrete Nunes Balbino**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.151. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no sítio eletrônico supramencionado (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

- 1. Descrição do imóvel 1:** O APARTAMENTO nº 12 localizado no 1º andar do Edifício A.J.S, à Rua Nanuque nº 394, na Vila Hamburguesa, no 14º Subdistrito, Lapa, com a área útil de 85,77m², área comum de 46,80m², e área total de 132,57 m², cabendo-lhe a fração ideal de 1,14% no terreno descrito na matrícula 1.675, à margem da qual sob o R. 12, foi registrada a especificação de condomínio do referido edifício.

Localização: Rua Nanuque, nº 394 - Vila Leopoldina, São Paulo/SP – CEP 05302-902

Observação: Conforme laudo de avaliação, o apartamento possui sala, cozinha, área de serviço, quarto e banheiro de funcionária, dois dormitórios e um banheiro. O condomínio é servido de portaria, playground, quadra poliesportiva, brinquedoteca, salão de festas e sala de ginástica.

Matrícula Imobiliária nº			22381 – 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	
Inscrição Cadastral nº			080.093.0203-1	
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Credor
Av. 09	07/11/2013	Penhora	0011221-22.2010	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO A.J.S
Av. 11	23/05/2016	Penhora	0024017-45.2010	BANCO BRADESCO S/A
Av. 12	14/07/2016	Penhora Exequenda	0012050- 95.2013.8.26.0004	ALDA BOLOTA CORREIA PEREIRA
Av. 13	14/07/2016	Penhora Exequenda	0012050- 95.2013.8.26.0004	ALDA BOLOTA CORREIA PEREIRA

Av. 14	10/07/2018	Penhora	1001296-38.2017.8.26.0004	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO A.J.S
Av. 15	10/07/2018	Penhora	1001296-38.2017.8.26.0004	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO A.J.S

Débito tributário: R\$ 4.660,56 (junho/2025). O débito tributário será sub-rogado no valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130, do Código Tributário Nacional.

Débito condominial: R\$ 210.145,61 (novembro/2024). No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, conforme art. 908, parágrafo 1º, do CPC.

- 2. Descrição do imóvel 2:** A VAGA nº 70 na garagem localizado no andar térreo do “Edifício A.J.S.”, à Rua Nanuque nº 394, na Vila Hamburguesa, no 14º Subdistrito, Lapa, com a área útil de 13,20m², área comum de 7,20m², e área total de 20,40m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,175% no terreno descrito na matrícula 1.675, à margem da qual sob o R. 12, foi registrada a especificação de condomínio do referido edifício.

Localização: Rua Nanuque, nº 394 - Vila Leopoldina, São Paulo/SP – CEP 05302-902

Matrícula Imobiliária nº			22382 - 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	
Inscrição Cadastral nº			080.093.0347-1	
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Credor
Av. 09	01/08/2014	Ajuizamento de Ação	0012050-95.2013.8.26.0004	ALDA BOLOTA CORREIA PEREIRA
Av. 10	09/05/2016	Penhora	0001191-88.2012.5.02.0031	JOSÉ FERNANDO DE MELO
Av. 11	23/02/2017	Penhora Exequenda	0012050-95.2013.8.26.0004	ALDA BOLOTA CORREIA PEREIRA
Av. 12	23/02/2017	Penhora Exequenda	0012050-95.2013.8.26.0004	ALDA BOLOTA CORREIA PEREIRA

Débito tributário: R\$ 1.983,20 (junho/2025). O débito tributário será sub-rogado no valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130, do Código Tributário Nacional.

Débito condominial: No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, conforme art. 908, parágrafo 1º, do CPC.

Valor de avaliação para ambos imóveis: R\$ 561.000,00 (agosto/2018) – Laudo de Avaliação às fls. 288/338

Valor de avaliação atualizado: R\$ 810.825,41 (junho/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças, por meio do índice do E. TJ/SP.

Débito exequendo: R\$ 894.533,22 (outubro/2024).

DATAS DAS PRAÇAS: 1ª Praça terá início em 28 de agosto de 2025, às 14:00, e se encerrará em 02 de setembro de 2025, às 14:00. Não havendo lance igual ou superior à avaliação, nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguirá-se, iniciando-se em 02 de setembro de 2025, às 14:00, e se encerrará em 23 de setembro de 2025, às 14:00. Deverá ser considerado o horário oficial de Brasília/DF.

CONDIÇÕES DE LANCES E PROPOSTAS: Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior ao valor de avaliação atualizado em 1ª Praça, e, na 2ª Praça, aquele que oferecer lance igual ou superior a 70% do valor da avaliação atualizado. Caso não haja lance para pagamento à vista nas praças realizadas, serão admitidas propostas de arrematação parcelada, exclusivamente por meio do sítio da Gestora - www.globoleiloes.com.br (nos termos do Art. 22, parágrafo único, da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para efetivação, será necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses. O saldo devedor sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta, todas serão destinadas a apreciação do MM. Juízo da causa, prevalecendo a de maior valor, ou melhores condições (artigo 891, parágrafo único; e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC). Nos termos do art. 895 do CPC/2015, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). No 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 (895, § 4º, do CPC). Ainda, se o exequente arrematar o bem, e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa deste (artigo 892, § 1º, CPC).

PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente, e em igualdade de oferta, terão preferência na aquisição dos bens, o devedor ou seu cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, e os coproprietários (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

COMISSÃO DA LEILOEIRA: O arrematante deverá pagar o valor correspondente a 3% (três por cento) sobre o valor da arrematação. Este valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem; e pelo executado nos casos de acordo e remição. Deverá ser paga mediante DOC, TED, depósito em dinheiro ou Pix, no prazo de 24 horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária da Leiloeira Oficial, a ser indicada após a arrematação (artigo 884, parágrafo único, do CPC; artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ; e artigo 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32). Ainda, a devida comissão não será devolvida ao arrematante, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade deste.

INADIMPLEMENTO: Caso não efetuado no prazo estipulado, o depósito da oferta e/ou o pagamento da comissão da leiloeira, esta comunicará o MM. Juízo responsável, que apreciará os lances imediatamente anteriores, ora sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação, ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, §5º do CPC).

DESISTÊNCIA: Inexistindo prévio motivo para desistência do arrematante, poderá ser configurado fraude em leilão. Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente (art. 186 e 927, do Código Civil, e art. 358 do Código Penal), ficando ainda obrigado a pagar a título de multa, o valor de 5% (cinco por cento) da arrematação, em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa. Poderá ainda, a leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

CANCELAMENTO DO LEILÃO: Havendo cancelamento ou suspensão das hastas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelos leiloeiros, a serem pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento (Resolução nº 236/2016, CNJ).

DESPESAS: Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, correrão por conta do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

VENDA EM CARÁTER “AD CORPUS”: O bem será vendido 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 (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

DÉBITOS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

ALIENAÇÃO PARTICULAR: Objetivando a celeridade, economia e efetividade processual, na eventualidade de restar negativo o leilão em apreço, a leiloeira ficará autorizada a prosseguir com a venda por meio de Alienação Particular, conforme autorizado pelo Provimento CSM nº 1496/2008. Estabelece-se o prazo total de até 90 (noventa) dias para conclusão dessa modalidade de venda, divididos em ciclos sucessivos de 15 (quinze) dias corridos, ao longo dos quais poderão ser recebidas propostas de aquisição à vista ou parcelada. Cada proposta será submetida, imediatamente, à apreciação do MM. Juízo, independentemente da conclusão do ciclo em curso. Expirado o prazo total sem a efetivação da venda, a autorização para alienação particular será considerada encerrada.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Através do e-mail: atendimento@globoleiloes.com.br, ou telefone fixo e WhatsApp: (11) 4020-1694. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da Globo Leilões: www.globoleiloes.com.br, cujo endereço profissional é a Avenida Paulista, nº 1.079, 7º e 8º andar, Bela Vista, São Paulo/SP - CEP: 01311-200.

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 889, parágrafo único, do CPC). Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 02 de julho de 2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. CAMILA SANI QUINZANI MALMEGRIN
JUIZA DE DIREITO