



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **MMR INDUSTRIA E COMERCIO DE CHOCOLATES LTDA (CNPJ/MF Nº 47.269.568/0001-76)**, **GULHELMO MARCONI (CPF/MF Nº 199.252.638-91)**, **JUDITH THEREZINHA FILIDORO MARCONI (CPF/MF Nº 056.148.688-36)**, **MARCIO ROMEU MARCONI (CPF/MF Nº 049.084.568-10)**, **MARA REGINA MARCONI SPIGAROLLO (CPF/MF Nº 008.014.878-62)**, **EDER SPIGAROLLO (CPF/MF Nº 003.244.908-95)** e seus cônjuges, se casados forem; dos proprietários tabulares: **ESPÓLIO DE ROMEU MARCONI** e **ESPÓLIO DE LUIZA D ALBERTO MARCONI** representados pelo herdeiro **MARCIO ROMEU MARCONI (CPF/MF Nº 049.084.568-10)**, ora executado; bem como dos terceiros interessados: **ASSOCIACAO LOTEAMENTO JARDIM DAS PALMEIRAS (CNPJ/MF Nº 51.913.903/0001-02)**, **CONDOMINIO EDIFICIO JOSE CARDOSO DE ALMEIDA (CNPJ/MF Nº 53.831.061/0001-67)** e **CONJUNTO RESIDENCIAL AMAZONAS II (CNPJ/MF Nº 55.704.043/0001-40)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Ariane de Fátima Alves Dias Paukoski Simoni, da 1ª Vara Cível - Foro Regional I - Santana, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **BR FINANCIAL FOMENTO MERCANTIL LTDA (CNPJ/MF Nº 10.847.439/0001-08)** em face de **MMR INDUSTRIA E COMERCIO DE CHOCOLATES LTDA (CNPJ/MF Nº 47.269.568/0001-76)**, **GULHELMO MARCONI (CPF/MF Nº 199.252.638-91)**, **JUDITH THEREZINHA FILIDORO MARCONI (CPF/MF Nº 056.148.688-36)**, **MARCIO ROMEU MARCONI (CPF/MF Nº 049.084.568-10)**, **MARA REGINA MARCONI SPIGAROLLO (CPF/MF Nº 008.014.878-62)**, **EDER SPIGAROLLO (CPF/MF Nº 003.244.908-95)** nos autos do Processo nº **0002715-51.2019.8.26.0001** (Processo Principal nº 1036556-25.2016.8.26.0001), e foi designada a venda dos direitos dos bens descritos abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BENS: **IMÓVEIS:** **LOTE 01 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Avenida Seringueiras, nº 100, Condomínio Jardim das Palmeiras - Bragança Paulista/SP - CEP: 12924-150 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel residencial com 385,34m² de área construída e 1.650m² de área de terreno (total), anteriormente descrito como: Um lote de terreno sob nº 14 da quadra 07, situado no Loteamento denominado Jardim da Palmeiras, bairro do Agudo, na Comarca de Bragança Paulista/SP, com os limites e confrontações descritos na correspondente matrícula imobiliária.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	2.00.00.99.0007.0950.00.00	
Matrícula Imobiliária nº	32.146	Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista/SP

OBS.: O acesso ao imóvel se dá pela Avenida Jardim das Palmeiras (Avaliação às fls. 1259/1268).

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.293.947,37 (Mar/2024 – Avaliação às fls. 1259/1268 – Homologação às fls. 1495/1498).





VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 1.326.363,27 (Nov/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 48.278,92 (Nov/2024) - R\$ 39.772,46 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 8.506,46 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC e Decisão de fls. 1495/1498).

LOTE 02 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Barão de Itapetininga, nº 297, Conjunto nº 87 do Edifício José Cardoso de Almeida – República - São Paulo/SP - CEP: 01042-915 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Conjunto nº 87, localizado no 8º andar do Edifício José Cardoso de Almeida, sito à rua Barão de Itapetininga, 297, 7º Subdistrito-Consolação. Tendo 31,8m² de área exclusiva, mais 2,5m² de área exclusiva de propriedade dos conjuntos de final 4,5,6, 7 do respectivo andar e 0,6m² de área exclusiva de copropriedade de todos os conjuntos do respectivo andar, 7,5m² de área de uso comum, somando, portanto 42,4m² de área total, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,48% no terreno e nas partes de propriedade comum do condomínio.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	006.008.0534-4	
Matrícula Imobiliária nº	36.937	5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 85.419,69 (Mar/2024 – Avaliação às fls. 1296 – Homologação às fls. 1495/1498).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 87.559,62 (Nov/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não há débitos até a data de confecção deste edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC e Decisão de fls. 1495/1498).

LOTE 03 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Mariquinha Viana, nº 1031 - Apartamento nº 43 do Conjunto Residencial Amazonas II, Edifício Rio Madeira - Vila Aurora (Zona Norte) - São Paulo/SP - CEP: 02408-131 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** O Apartamento sob nº 43, localizado no 4º andar do Edifício Rio Madeira, Bloco B, do Conjunto Residencial Amazonas II, situado à Rua Mariquinha Viana, nº 1.031, no 8º Subdistrito-Santana, de São Paulo/SP. Tendo 59,1256m² de área útil, 10,79292m² de área real coberta, 11,54695m² de área real descoberta, área para estacionamento na garagem coletiva do Edifício, de um carro de passeio, em local indeterminado, localizado no andar térreo, de 19,328906m², perfazendo 100,013126m² de área total construída, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 26,16468m² ou 1,55643%.





DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	070.161.1107-5	
Matrícula Imobiliária nº	56.669	3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 346.667,45 (Mar/2024 – Avaliação às fls. 1315/1324 – Homologação às fls. 1495/1498).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 355.352,14 (Nov/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não há débitos até a data de confecção deste edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC e Decisão de fls. 1495/1498).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS.01: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.

OBS.02: Às fls. 22/25 do Agravo de Instrumento nº 2058922-34.2022.8.26.0000, foi deferida a penhora dos direitos hereditários dos imóveis do Leilão, tendo em vista que os bens não estão registrados em nome dos executados, em razão do falecimento de seus pais, proprietários dos imóveis. A referida partilha ocorreu no processo de Arrolamento nº 0036753-17.2004.8.26.0001, sendo os bens integralmente partilhados aos herdeiros Marcio Romeu Marconi e Mara Regina Marconi Spigarollo, ora executados na presente Ação. As penhoras se encontram pendentes de registro nas matrículas imobiliárias correspondentes. Eventuais regularizações registrares/cadastrais serão de responsabilidade do arrematante.

OBS.03: A pessoa jurídica executada Mmr Indústria E Comércio De Chocolates Ltda impugnou os valores de avaliação atribuídos pela parte exequente, objetivando uma nova avaliação dos bens, sob o argumento de que supostamente os Ilmos. Corretores avaliaram infimamente os imóveis. A impugnação foi rejeitada (Fls. 1495/1498). Da decisão não houve recurso até a presente data.

VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES: R\$ 1.726.034,51 (Mar/2024 – Avaliações às Fls. 1259/1268, Fls. 1296 e Fls. 1315/1324 - Homologação às fls. 1495/1498).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE TODOS OS LOTES: R\$ 1.769.275,03 (Nov/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 3.068.794,60 (Nov/2024).





02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **27 de janeiro de 2025, às 15 horas, e se encerrará no dia 30 de janeiro de 2025, às 15 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 30 de janeiro de 2025, às 15 horas, e se encerrará em 20 de fevereiro de 2025, às 15 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) 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 de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar. (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens 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 do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

08 – 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 (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal 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, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado 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).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC e Decisão de fls. 1495/1498), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias





pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 02 de dezembro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. ARIANE DE FÁTIMA ALVES DIAS PAUKOSKI SIMONI
JUÍZA DE DIREITO

