

9ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I - SANTANA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **ROMA LAGROTTI COMÉRCIO SERVIÇOS E DISTRIBUIÇÃO** e **LUIZ CARLOS MARICONI**, e interessado(s) titular de domínio **MÁRCIO PAMPLONA MOREIRA JUNIOR**. O (a) Dr. (a) **LETICIA DE ASSIS BRUNING**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 9ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana da Comarca de São Paulo/SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1033797-15.2021.8.26.0001** - ajuizado por **PÃO DE OURO COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **20/07/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **23/07/2026 às 14:35** (ambas no horário de Brasília); não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **25/08/2026 às 14:35 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor de avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **ADRIANO PIOVEZAN FONTE, JUCESP Nº 1325**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelado através do sistema: www.grupolance.com.br- o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações 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 60% do valor de avaliação atualizado. Em qualquer caso, a proposta deverá observar os exatos termos do art. 895 do CPC.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.



DESOCUPAÇÃO: A DESOCUPAÇÃO do IMÓVEL será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1: DESCRIÇÃO: DIREITOS DECORRENTES DA ESCRITURA DA SALA Nº "M08", situada no mezanino do Bloco "E" - IPÊ, integrante do Condomínio "Alphabusiness", nesta cidade de Campinas e 1ª Circunscrição Imobiliária, na Rua Aguaçu, nº 171, composta por um banheiro privativo e espaço livre para escritório, com direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, em local individual e indeterminado, com área útil real de 41,463m², área comum real de 64,835m², área total real de 106,298m², fração de terreno de 36,042m² e fração ideal de 0,27046% no todo do terreno condominial, que corresponde ao Lote "05" da Quadra "A-2" do loteamento "Alphaville Campinas" (área empresarial/comercial), com área total de 13.326,34m², descrito na matrícula nº 92.718. **Matriculado no 1º CRI de Campinas sob o nº 120.777. OBS: A matrícula nº 120.777 possui escritura de venda e compra não registrada (fls. 434/436).**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos da Sala Comercial, Garagem, a.t 106,298m², a.ú 41,463m², Campinas-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: R. Aguaçu, 171, Sala nº M08, Campinas-SP.

ÔNUS DO BEM: AV.05 PENHORA expedida nestes autos.

VALOR MÉDIO DAS AVALIAÇÕES DO BEM: R\$ 291.666,66 (duzentos e noventa e um mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos) para jan/2025 (conf.fls.488-491).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR MÉDIO DAS AVALIAÇÕES DO BEM: R\$ 311.807,42 (trezentos e onze mil, oitocentos e sete reais, e quarenta e dois centavos) para mai/2026 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.



LOTE 2: DESCRIÇÃO: SALA N° "M09", situada no mezanino do Bloco "E" - IPÊ, integrante do Condomínio "Alphabusiness", nesta cidade de Campinas e 1ª Circunscrição Imobiliária, na Rua Aguaçu, n° 171, composta por um banheiro privativo e espaço livre para escritório, com direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, em local individual e indeterminado, com área útil real de 41,463m², área comum real de 64,835m², área total real de 106,298m², fração de terreno de 36,042m² e fração ideal de 0,27046% no todo do terreno condominial, que corresponde ao Lote "05" da Quadra "A-2" do loteamento "Alphaville Campinas" (área empresarial/comercial), com área total de 13.326,34m², descrito na matrícula n° 92.718. **Matriculado no 1° CRI de Campinas sob o n° 120.782.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Sala Comercial, Garagem, a.t 106,298m², a.ú 41,463m², Campinas-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: R. Aguaçu, 171, Sala n° M09, Campinas-SP.

ÔNUS DO BEM: **AV.11** PENHORA expedida pelo 4° Ofício Cível do Foro de Santana, proc. 1011828-07.2022.8.26.0001. **AV.12** PENHORA expedida nestes autos. **AV.13** PENHORA expedida pelo 3° Ofício Cível da Comarca de São Paulo, proc. 1009802-36.2022.8.26.0001. **AV.14** PENHORA expedida pelo 7° Ofício Cível do Foro Regional de Santana, proc. 1011280-79.2022.8.26.0001.

VALOR MÉDIO DAS AVALIAÇÕES DO BEM: R\$ 291.666,66 (duzentos e noventa e um mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos) para jan/2025 (conf.fls.488-491).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR MÉDIO DAS AVALIAÇÕES DO BEM: R\$ 311.807,42 (trezentos e onze mil, oitocentos e sete reais, e quarenta e dois centavos) para mai/2026 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Leticia de Assis Bruning

MMª. Juiz(a) de Direito da 9ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana da Comarca de São Paulo-SP.

