

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Douto Juízo da 14ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público por meio do portal www.zallileiloes.com.br.

- PROCESSO:** [1044370-43.2020.8.26.0100](#) – Execução de título extrajudicial.
- EXEQUENTE:** **Fundação Carlos Chagas**, CNPJ nº 60.555.513/0001-90, na pessoa de seu representante legal
- EXECUTADO:** **Norcon – Sociedade Nordestina de Construções S.A. – em recuperação judicial**, CNPJ nº 13.015.151/0001-65, na pessoa de seu Administrador Judicial, Dr. Jorge Luiz Husek Emanuelli, OAB/SE 7.918; **SPE Jardins Privilege Ltda.**, CNPJ nº 12.674.425/0001-10, na pessoa de seu representante legal; **SPE Altos do Farol Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, CNPJ nº 13.982.329/0001-07, na pessoa de seu representante legal; **SPE Condomínio Solar do Farol Ltda.**, CNPJ nº 11.978.198/0001-07, na pessoa de seu representante legal; **Luiz Antonio Mesquita Teixeira**, CPF nº 002.565.285-00; **Tarcísio Mesquita Teixeira**, CPF nº 002.565.365-20
- INTERESSADOS:** **Prefeitura Municipal de São Cristóvão**, CNPJ nº 13.128.855/0001-44, na pessoa de seu representante legal; **Ocupante do imóvel**; **Ministério Público do Estado de São Paulo**, CNPJ nº 01.468.760/0001-90, na pessoa de seu representante legal; **Dr. Jorge Luiz Husek Emanuelli**, OAB/SE 7.918 (**Administrador Judicial**); autos nº 0803833-22.2023.4.05.8500, da 4ª Vara Federal da Seção Judiciária de Sergipe; autos nº 0804923-65.2023.4.05.8500, da 4ª Vara Federal da Seção Judiciária de Sergipe; autos nº 043664-81.2018.8.25.0001, da 14ª Vara Cível da Comarca de Aracaju/SE.
- 1º LEILÃO:** início em **04/09/2026**, às **11h00min**, e término em **09/09/2026**, às **11h00min**;
- LANCE INICIAL:** **100% (cem por cento)** do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO:** início em **09/09/2026**, às **11h01min**, e término em **30/09/2026**, às **11h00min**;
- LANCE MÍNIMO:** **50% (cinquenta por cento)**¹ do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DO BEM: ÁREA DO TERRENO NO BAIRRO JABOTIANA, NO MUNICÍPIO DE SÃO CRISTÓVÃO, ESTADO DE SERGIPE, À ESTRADA DE CABRITA, assim descrita e caracterizada: Lote 02 - Sua poligonal de formato irregular está composta da seguinte demarcação, tomando a direção sul-norte em 22 segmentos totalizando 400,61m onde o 1º mede 32,47m, o 2º mede 31,23m, o 3º mede 46,91m, o 4º mede 31,97m, o 5º mede 19,39m, o 6º mede 12,41m, o 7º mede 21,54m, o 8º mede 22,36, o 9º mede 18,10m, o 10º mede 31,70m, o 11º mede 29,30, o 12º mede 12,41m, o 13º mede 48,93m, o 14º mede 31,80m, o 15º mede 54,78m, o 16º mede 18,10m, o 17º mede 28,50m, o 18º mede 38,79m, o 19º mede 23,40m, o 20º mede 25,08m, o 21º mede 19,02m, o 22º mede 20,84, tomando direção leste-oeste em 9 segmentos totalizando 384,92m onde o 1º mede 121,57m, o 2º mede 39,45m, o 3º mede 110,42m, o 4º mede 75,71m, o 5º mede 8,72m, o 6º mede 28,31m, em seguida tomando a direção norte-sul em 8 segmentos totalizando 459,16m onde o 1º mede 70,92m, o 2º mede 16,99m, o 3º mede 16,05m, o 4º

¹ Considerando que o MM. Juiz não estabeleceu o deságio na r. decisão de fls. 708/709, aplicar-se-á o quanto disposto no parágrafo único do artigo 891, do CPC, no qual preconiza que “Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, **não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação**”.

mede 84,70m, o 5º mede 84,84m, o 6º mede 85,48m, o 7º mede 41,63m, o 8º mede 58,51m, em seguida tomando a direção leste-oeste em 8 segmentos totalizando 572,54m onde o 1º mede 140,48m, o 2º mede 7,51m, o 3º mede 10,49m, o 4º mede 7,02m, o 5º mede 59,05, o 6º mede 20,26m, o 7º mede 60,74m, o 8º mede 236,99m, até encontrar seu ponto de partida. Limita-se a Norte com o Terreno da Construtora Celi, a Leste com o Lote 01, a Sul com o Lote 06 e a Oeste com a Rua Existente. Totalizando uma área de 191.362,72m². INSCRIÇÃO CADASTRAL nº: 03.35.261.2418.001 (fls. 717). MATRÍCULA: 26.477, do CRI de Rivanda Carmelo, Comarca de São Cristóvão/SE. LOCALIZAÇÃO: Rua Prefeito Elísio Carmelo, s/nº, Desm. Nova Vista, Lote 02, bairro Marcelo Deda, São Cristóvão/SE, CEP 49107-574. DEPOSITÁRIO: atual possuidor do bem.

AValiação: R\$ 36.829.000,00 (trinta e seis milhões, oitocentos e vinte e nove reais), em setembro de 2017, que, atualizado, corresponde à R\$ 57.965.244,10 (cinquenta e sete milhões, novecentos e sessenta e cinco mil, duzentos e quarenta e quatro reais e dez centavos), para julho de 2026.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 54.430.807,83 (cinquenta e quatro milhões, quatrocentos e trinta mil, oitocentos e sete reais e oitenta e três centavos), evento 422, a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Alfio Carlos Affonso Zalli Neto, inscrito na JUCESP sob o nº 1.066, com escritório profissional à Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752, conj. 405, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05001-200, telefone 11 3872-7282, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal www.zallileiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@zallileiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)²; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão.

II - ÔNUS: Consta no **R. 2, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor da Exequente (cujo contrato de alienação fiduciária está nas fls. 90/110). Consta no **R. 4, PENHORA EXEQUENDA**. Consta na **AV. 5, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0803833-22.2023.4.05.8500, da 4ª Vara Federal da Seção Judiciária de Sergipe. Consta na **AV. 8, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0804923-65.2023.4.05.8500, da 4ª Vara Federal da Seção Judiciária de Sergipe. De acordo com as fls. 724/734, há demanda de recuperação judicial em andamento pelo nº 043664-81.2018.8.25.0001, da 14ª Vara Cível da Comarca de Aracaju/SE. **DÉBITO DE IPTU:** R\$ 372.164,49, em julho de 2026.

III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN e Tema nº 1134 do C. STJ, e exceto os débitos condominiais, os quais possuem natureza *propter rem*, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC³, configurando, portanto, em aquisição originária, de modo que os débitos anteriores à arrematação não serão de responsabilidade do arrematante. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado

² Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.zallileiloes.com.br

³ Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. § 1º 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.

verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, nos termos do art. 500, § 3º, do CC⁴. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.⁵ Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

IV - PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO (Art. 895, §1º, do CPC): sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, e o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo INPC e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no [Portal](#), antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo; c) CRÉDITO: 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.

V - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de boletos bancários em favor da ZALLI e/ou do Leiloeiro ou outro meio a ser indicado pelo Leiloeiro Oficial e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@zallileiloes.com.br. Na hipótese de acordo ou remissão após a publicação do edital, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro à cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do § 3º, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016. Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do Leiloeiro Público, bem como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação, conforme § 4º do art. 7º da Res. CNJ 236/2016.

VI - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo Leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação/entrada e comissão do Leiloeiro, tal licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de sua maior oferta caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro a título de multa por inadimplência.

VII - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao Arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

⁴ Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

§ 3º Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda *ad corpus*.

⁵ Art. 908, § 1º, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

VIII – DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES: não será aceito qualquer pedido de desistência (ou arrependimento, maquiado de desistência) da arrematação, desde que haja o reconhecimento expresso do magistrado que se enquadrem nas hipóteses do § 1º do art. 903 do CPC. Em caso de não reconhecimento da desistência, poderá ser arrematante diretamente executado pelo valor ofertado acrescido da comissão do Leiloeiro, devidamente corrigido e com juros legais, além da multa a ser fixada pelo magistrado, salvo na hipótese do § 5º do art. 903 do CPC.

IX - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.zallileiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil (“CPC”), Código Penal (“CP”), Código Tributário Nacional (“CTN”), Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021, Tema nº 1134 do C. STJ e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 7 de julho de 2026.

DR. BAIARDO DE BRITO PEREIRA JUNIOR
Juiz de Direito