



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II – SANTO AMARO

6ª VARA CÍVEL

Av. Nações Unidas, 22939, (Torre Brigadeiro) - 10º Andar, Jurubatuba - CEP 04795-100 – São Paulo – SP

Telefone: (11) 4322-9165 - E-mail: [stoamaro6cv@tjsp.jus.br](mailto:stoamaro6cv@tjsp.jus.br)

## EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÕES

O Doutor **EMANUEL BRANDÃO FILHO**, Exmo. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro, Comarca de São Paulo/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado leilão público pelo portal **ÁTRIO LEILÕES**: [www.atrioleiloes.com.br](http://www.atrioleiloes.com.br).

**Processo nº.:** 1028743-36.2019.8.26.0002 – Execução de Título Extrajudicial

**Exequente:** Mais Shopping Fundo de Investimento Imobiliário, CNPJ/MF sob o nº 17.568.605/0001-86.

**Executados:** Rodrigo Mendes da Cruz, CPF/MF sob o nº 275.428.438-93 e Fabiana Mendes Cunha Estevam, CPF/MF sob o nº 223.448.668-84.

**Interessados:** Prefeitura de São Paulo, CNPJ/MF sob o nº 46.395.000/0001-39; Fabio Cunha Estevam, CPF/MF sob o nº 296.162.898-96; Terezinha Cunha Estevam, CPF/MF sob o nº 125.710.038-60; Fabricio Claudio Estevam, CPF/MF sob o nº 268.992.008-56; Patrícia de Almeida Estevam, CPF/MF sob o nº 136.910.888-56; Fabiana Mendes Cunha Estevam, CPF/MF sob o nº 223.448.668-84; Franquia Show Assessoria em Negocios Ltda, CNPJ/MF sob o nº 07.194.309/0001-09; I.B.A.C. Indústria Brasileira de Alimentos E Chocolates Ltda, CNPJ/MF sob o nº 61.472.205/0001-64, Cacau Franquia Consultoria e Assessoria em Negócios Ltda, CNPJ/MF sob o nº 10.748.246/0001-08, Franquia Centro-Norte Consultoria e Assessoria em Negócios Ltda, CNPJ/MF sob o nº 11.428.393/0001-55; Cacau Franquia Rio de Janeiro Consultoria e Assessoria em Negocios Ltda, CNPJ/MF sob o nº 14.260.894/0001-63 e Cacau Franquia São Paulo Consultoria e Assessoria em Negocios Ltda, CNPJ/MF sob o nº 12.363.528/0001-04. Processos interessados: Processo nº 1039018-44.2019.8.26.0002, em trâmite perante à 9ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro; processo nº 1001041-86.2018.5.02.0708, em trâmite perante o Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo e processo nº 0017301-90.2019.8.26.0002, em trâmite perante a 12ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro.

## 1º LEILÃO

Início em **21/10/2024** às **15h00min** e término em **24/10/2024** às **15h00min**.

**Lance Mínimo VALOR** correspondente valor de avaliação atualizado em 09/2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

## 2º LEILÃO

Início em **24/10/2024** às **15h01min** e término em **13/11/2024** às **15h00min**.

**Lance Mínimo VALOR** correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizado.

## BENS

### LOTE 001

Apartamento Duplex nº 804, localizado no 8º pavimento e na cobertura do BLOCO 01, integrante do "RESIDENCIAL RIO GRANDE DO SUL", situado na Rua Francisco da Cruz Mellão, nº 250, do loteamento Horto do Ypê, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área real privativa de 94,4300m<sup>2</sup> e a área real comum de 53,3425m<sup>2</sup>, na qual acha-se incluída a área referente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva comum, localizada a nível do pavimento térreo do conjunto, destinada a guarda de igual número de veículo de passeio, sujeito ao auxílio de manobrista, perfazendo a área real total de 147,7725m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,811706% no terreno condominial. Referido bloco foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob o nº 7 na matrícula nº 322.453, assim descrita na **MATRÍCULA Nº 329.071 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP**.

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** 183.127.0075-6.

**ÔNUS:** Conforme fls. 278/279, consta a penhora do imóvel a ser leiloado. Em pesquisas perante a Prefeitura de São Paulo dia 18/09/2024, constam débitos em dívida ativa no valor de R\$ 142,03 e débitos de IPTU em aberto no valor de R\$ 41,38. Ficando sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas de débitos atualizadas.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Francisco da Cruz Mellão, 250, apartamento 804, Bloco 01, Parque Munhoz, CEP 05782-351.

**ÔNUS DA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Registro. 11, em 26 de julho de 2018: HIPOTECA.** Rodrigo Mendes da Cruz e sua esposa Fabiana Mendes Cunha Estevam, hipotecaram o imóvel a Franquia Show Assessoria em Negócios Ltda; I.B.A.C. Indústria Brasileira de Alimentos e Chocolates Ltda; Cacau Franquia Consultoria e Assessoria em Negócios Ltda, Franquia Centro-Norte Consultoria e Assessoria em Negócios Ltda; Cacau Franquia Rio de Janeiro Consultoria e Assessoria em Negócios

Ltda e Cacau Franquia São Paulo Consultoria e Assessoria em Negocios Ltda. **Registro. 12, em 19/08/2019: HIPOTECA.** Rodrigo Mendes da Cruz e sua esposa Fabiana Mendes Cunha Estevam, hipotecaram em 2º grau o imóvel a Franquia Show Assessoria em Negócios Ltda; I.B.A.C. Indústria Brasileira de Alimentos e Chocolates Ltda; Cacau Franquia Consultoria e Assessoria em Negócios Ltda, Franquia Centro-Norte Consultoria e Assessoria em Negócios Ltda; Cacau Franquia Rio de Janeiro Consultoria e Assessoria em Negocios Ltda e Cacau Franquia São Paulo Consultoria e Assessoria em Negocios Ltda, para garantia das obrigações assumidas por LG – Souza Marques Comércio Ltda, pelo valor de R\$215.387,10. **Averbação. 13, em 16/11/2020: PENHORA.** Juízo de Direito da 6ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 1028743-36.2019.8260002) da ação de execução civil movida por Mais Shopping Fundo de Investimento, em face de Fabiana Mendes Cunha Estevam, e Rodrigo Mendes da Cruz, o imóvel foi PENHORADO, juntamente com outro, para garantia da dívida de R\$315.411,79, tendo sido nomeado depositária Fabiana Mendes Cunha Estevam. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado. **Averbação. 14, em 22/01/2021: PENHORA.** Juízo de Direito da 9ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 1039018-44:2019.8.26.0002) da ação de execução civil movida por Mais Shopping Fundo de Investimento, em face de Rodrigo Mendes da Cruz, a metade Ideal ou 50% do imóvel foi penhorado para garantia da dívida de R\$ 66.535.95, tendo sido nomeado depositário Rodrigo Mendes da Cruz. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge sera analisada nos autos pelo magistrado. **Averbação. 15, em 08/07/2022: INDISPONIBILIDADE.** Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEP - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo - Processo nº 10010418620185020708, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens n. 202206.2709.02214494-1A-009, foi decretada a Indisponibilidade dos bens e direitos de Rodrigo Mendes da Cruz.

**AVALIAÇÃO DO BEM:** R\$ 439.000,00 (quatrocentos e trinta e nove mil reais) em abril/2024.

Fls. 547/583: Na unidade penhorada, não foi possível a vistoria interna tendo em vista que o executado não compareceu e segundo informações do Sr. Alessandro Alves Silva porteiro, não está morando ninguém no imóvel. O bairro e o logradouro em estudo possuem todos os melhoramentos públicos, quais sejam: água, esgoto, iluminação pública, iluminação domiciliar, gás natural Comgás, TV a cabo, pavimentação, guia e sarjetas, telecomunicações, coleta de lixo. A região é dotada de fácil acesso pela malha viária e pelos meios de transporte coletivo, assim como: correio, escola pública, comércio geral e segurança pública. O imóvel está localizado no Bairro Campo Limpo. O imóvel faz parte de terreno em active. Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco. O edifício possui salão festas, salão jogos, quadra pequena, churrasqueira, mercadinho e playground. Aparentemente está conservado e possui aproximadamente 50 anos .A fachada do prédio necessita de reparos de pintura. Possui 05 torres com 08 andares cada e 04 apts por andar, totalizando 160 unidades. O imóvel possui 01 vaga de garagem descoberta.

**VALOR DO BEM ATUALIZADO:** R\$ 444.288,70 (quatrocentos e quarenta e quatro mil, duzentos e vinte e oito reais e setenta centavos), em setembro/2024.

**PRIMEIRO LEILÃO: 21/10/2024 às 15:00** (horário de Brasília), oportunidade em que o bem será vendido pelo valor lance mínimo igual ou superior de **R\$ 444.288,70 (quatrocentos e quarenta e quatro mil, duzentos e vinte e oito reais e setenta centavos)** correspondente ao valor de avaliação atualizado em 04/2024, não havendo licitantes, seguirá sem interrupção para o **SEGUNDO LEILÃO:** em **24/10/2024 às 15:01** (horário de Brasília), com encerramento em **13/11/2024 às 15:00** (horário de Brasília), e lance mínimo de **R\$ 222.144,35 (duzentos e vinte e dois mil, cento e quarenta e quatro reais e trinta e cinco centavos)**.

## **LOTE 002**

Casa localizada no bairro Vila Bom Jardim, na cidade de São Paulo, assim descrita na **MATRÍCULA Nº 75.867 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP:** Terreno constante do lote 15 da quadra G, do Parque São Gabriel, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, medindo 10 m de frente para a Rua 2, da Vila Bom Jardim, igual medida nos fundos, por 24,50 m da frente aos fundos, com a área de 245 m<sup>2</sup>, confronta pelo lado direito com o lote 16, pelo lado esquerdo com o lote 14, e fundos com parte do lote 2 e parte do lote 3.

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** 165.037.0015-5.

**ÔNUS:** Conforme fls. 278/279, consta a penhora do imóvel a ser leiloado. Em pesquisas perante a Prefeitura de São Paulo dia 18/09/2024 não constam débitos em dívida ativa e débitos de IPTU em aberto. Ficando sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas de débitos atualizadas.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Comandante Bras Dias de Aguiar, 150, Lote 15, quadra G, CEP 04937-100.

**ÔNUS DA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Averbação. 6, em 27/08/2020: PENHORA.** Juízo de Direito da 12ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 0017301-90.2019.8.26.0002) da ação de execução civil movida por Mais Shopping Fundo de Investimento Imobiliário, em face de Fabiana Mendes Cunha Estevam, os direitos e obrigações decorrentes do compromisso de venda e compra mencionado na averbação nº 2 e registro nº 5 de partilha, de propriedade de Terezinha Cunha Estevam, viúva; Fabrício Claudio Estevam casado com Patrícia de Almeida Estevam; Fabiana Mendes Cunha Estevam, casada com Rodrigo Mendes da Cruz; e Fabio Cunha Estevam, foram PENHORADOS para garantia da dívida de R\$208.048,59, tendo sido nomeada depositária a executada. **Averbação. 7, em 16/11/2020: PENHORA.** Juízo de Direito da 6ª Vara e respectivo Ofício

Cível do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 1028743-36.2019.8260002) da ação de execução civil movida por Mais Shopping Fundo de Investimento, em face de Fabiana Mendes Cunha Estevam, e Rodrigo Mendes da Cruz, a parte ideal correspondente a 1/6 dos direitos e obrigações decorrentes da partilha de direito registrada sob o nº 5, pertencente a Fabiana Mendes Cunha Estevam e Rodrigo Mendes da Cruz, foi PENHORADA, juntamente com outra, para garantia da dívida de R\$ 315.411,79, tendo sido nomeados depositários Fabiana Mendes Cunha Estevam e Rodrigo Mendes da Cruz.

**AVALIAÇÃO DO BEM:** R\$ 322.000,00 (trezentos e vinte e dois mil reais) em abril/2024.

Fls. 584/617: O imóvel objeto da lide, trata-se de um terreno onde foi construído uma edícula com sala, cozinha, e 02 quartos e banheiro. Possui varanda e área serviço muito simples. O terreno está com piso de terra. O bairro e o logradouro em estudo possuem todos os melhoramentos públicos, quais sejam: água, esgoto, iluminação pública, iluminação domiciliar, gás natural Com gás, TV a cabo, pavimentação, guia e sarjetas, telecomunicações, coleta de lixo, etc. A região é dotada de fácil acesso pela malha viária e pelos meios de transporte coletivo, assim como: correio, escola pública, comércio geral, segurança pública. O imóvel está localizado no Bairro Capelas do Socorro. O imóvel, um terreno, encontra-se localizado em zona urbana, No terreno está construído uma edícula, em padrão simples econômico: sala, cozinha/lavanderia, 02 dormitórios, 01 banheiro. O piso externo do terreno é de terra batida.

**VALOR DO BEM ATUALIZADO:** R\$ 325.879,16 (quatrocentos e quarenta e quatro mil, duzentos e vinte e oito reais e setenta centavos), em setembro/2024.

**PRIMEIRO LEILÃO:** 21/10/2024 às 15:00 (horário de Brasília), oportunidade em que o bem será vendido pelo valor lance mínimo igual ou superior de **R\$ 325.879,16 (quatrocentos e quarenta e quatro mil, duzentos e vinte e oito reais e setenta centavos)** correspondente ao valor de avaliação atualizado em 04/2024, não havendo licitantes, seguirá sem interrupção para o **SEGUNDO LEILÃO:** em 24/10/2024 às 15:01 (horário de Brasília), com encerramento em 13/11/2024 às 15:00 (horário de Brasília), e lance mínimo de **R\$ 162.939,58 (cento e sessenta e dois mil, novecentos e trinta e nove reais e cinquenta e oito centavos)**.

#### DEPOSITÁRIO FIEL

Rodrigo Mendes da Cruz, CPF/MF sob o nº 275.428.438-93 e Fabiana Mendes Cunha Estevam, CPF/MF sob o nº 223.448.668-84.

#### DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL

R\$ 284.212,82 (duzentos e oitenta e quatro mil, duzentos e doze reais e oitenta e dois centavos), conforme fl. 286, **que poderá ser atualizado pelo exequente.**

## CONDIÇÕES DE VENDA

O leilão eletrônico será conduzido pela Leiloeira Oficial **ANA CLAUDIA CAMARGO DE OLIVEIRA**, inscrito na JUCESP sob o n.º 1.129, através da plataforma **ÁTRIO LEILÕES**: [www.atrioleiloes.com.br](http://www.atrioleiloes.com.br).

Compete aos interessados antes do leilão:



Realizar o cadastro previamente no site e enviar todos os documentos necessários

[www.atrioleiloes.com.br](http://www.atrioleiloes.com.br)



Solicitar habilitação com antecedência de **24h da data prevista** para o encerramento de cada leilão



Leia o Edital e os Documentos disponibilizados, faça as diligências no processo e no imóvel, além de outros órgãos, se necessário

Após o leilão:



É importante deixar os recursos disponíveis em conta, caso você vença, o pagamento deve ocorrer em até **24 (horas) após o leilão**



A assinatura do **Auto de Arrematação** e o envio devidamente assinada para a leiloeira



O Arrematante deverá solicitar ao juízo a emissão dos meios necessários para desocupação ou entrar em contato com o depositário para retirada do bem

## DÉBITOS E ÔNUS

O interessado deve buscar mais informações sobre quaisquer ônus, recursos ou causas pendentes sobre o bem.

### ▪ CONDIÇÕES DO BEM

O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, sendo responsabilidade do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital.

⚖️ Art. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP

⚖️ Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ

### ▪ DÉBITOS

Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos e seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante.

⚖️ Art. 24º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP

⚖️ Art. 29º da Resolução 236/2016 - CNJ

- **DESOCUPAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DO BEM**

Será de responsabilidade do arrematante todas as providências necessárias para desocupação do bem, assim como as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, além de outros débitos que incidirem sobre o imóvel, com exceção aqueles quitados com o produto da presente alienação.

Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante.

- **HIPOTECA**

A hipoteca se extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário, quando houver (art. 1.499, VI do Código Civil).

- **IMPOSTOS**

Eventuais débitos tributários IPTU/ ITR e demais taxas e impostos, bem como os de natureza *propter rem*, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

## **PAGAMENTO**

O pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

- **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pela leiloeira no dia útil seguinte após o término do leilão. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).
- **PARCELADO:** 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 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz, encaminhando parecer por escrito para o e-mail [juridico@atrioleiloes.com.br](mailto:juridico@atrioleiloes.com.br). A apresentação de proposta não suspende o leilão.

## COMISSÃO DA LEILOEIRA

A comissão da leiloeira será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de depósito judicial ou outro meio a ser indicado pela Leiloeira Oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mai: [contato@atrioleiloes.com.br](mailto:contato@atrioleiloes.com.br).

## 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, 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.atrioleiloes.com.br](http://www.atrioleiloes.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

*Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito as penalidades do artigo 358 do Código Penal. Suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do valor atualizado dos bens.*

São Paulo-SP, 18 de setembro de 2024

### **DR. EMANUEL BRANDÃO FILHO**

Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Regional II de Santo Amaro do Estado de  
São Paulo