



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II – SANTO AMARO

11ª VARA CÍVEL

Av. Nações Unidas, 22.939, Torre Brigadeiro - 7º Andar, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 5541-8184, São Paulo-SP - E-mail: [upj9a14cv@tjsp.jus.br](mailto:upj9a14cv@tjsp.jus.br)

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

## EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÕES

O Doutor **CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI**, Exmo. Juiz de Direito da 11ª Vara Cível do Foro e 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.:** 1058376-29.2018.8.26.0002 – Execução de Título Extrajudicial

**Exequente:** FMI Securitizadora S/A, CNPJ/MF sob o nº 20.541.441/0001-08.

**Executados:** Max 2020 Financial Administração de Bens e Ativos Financeiros Eireli, CNPJ/MF sob o nº 21.082.438/0001-36; Marcos Gonçalves Siqueira Matheus, CPF sob o nº 048.426.108-83 e MGSM Assessoria Empresarial Eireli, CNPJ/MF sob o nº 32.113.364/0001-74.

**Interessados:** Prefeitura de São Paulo, CNPJ/MF sob o nº 46.395.000/0001-39; Caixa Econômica Federal, CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04; Morador do imóvel e Empreendimentos Agropecuários Eldorado Ltda, CNPJ/MF sob o nº 88.916.143/0003-50. Processos interessados: processo nº 1092682-50.2020.8.26.0100, em trâmite perante à 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central de São Paulo; processo nº 1125800-17.2020.8.26.0100, em trâmite perante à 7ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central de São Paulo; processo 1023888-11.2019.8.26.0100, em trâmite perante à 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa e processo 0005300-73.2019.8.26.0002, em trâmite perante à 11ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro.

## 1º LEILÃO

Início em **22/10/2024** às **15h00min** e término em **25/10/2024** às **15h00min**.

**Lance Mínimo de R\$ 505.000,00 (quinhentos e cinco mil reais)** correspondente valor de avaliação em 08/2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

## 2º LEILÃO

Início em **25/10/2024** às **15h:01min** e término em **14/11/2024** às **15h00min**.

**Lance Mínimo de R\$ 252.500,00 (duzentos e cinquenta e dois mil e quinhentos reais)** correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

## BEM

Os direitos aquisitivos do executado Marcos Gonçalves sobre um apartamento no bairro Cambuci, em São Paulo, assim descrito na **MATRÍCULA Nº 209.370 DO 6º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP**: O apartamento nº 86, tipo 2D, em construção, localizado no 8º pavimento-tipo do Edifício Contemplare (Torre C), integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO IDEALLE", situado na Rua Dona Ana Néri, nº 581, no 12º SUBDISTRITO-CAMBUCCI, com a área privativa de 54,690m<sup>2</sup>, a área comum não proporcional de 9,509m<sup>2</sup>, referente a uma vaga de garagem de veículo, com necessidade de uso de manobrista, a área de uso comum de 19,995m<sup>2</sup>, a área total construída de 84,194m<sup>2</sup> e a fração ideal no terreno de 0,32412%. O terreno constituído pelo lote 1 (do parcelamento do solo), onde será construído o referido empreendimento, encerra a área de 6.789,959m<sup>2</sup>.

## INSCRIÇÃO CADASTRAL

035.001.0048-1 (área maior).

## ÔNUS DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

**Registro. 05, em 14 de janeiro de 2014**

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. USUCAPIÃO.** Pelo instrumento particular datado de 08 de novembro de 2013, com força de escritura pública, na forma das Leis 4.380/64 e 5.049/66, **MARCOS GONÇALVES SIQUEIRA MATHEUS**, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE, O imóvel objeto desta ficha, a **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**. Valor da operação: R\$ 246.249,38. Valor da dívida/financiamento: R\$ 246.249,38. Valor da garantia fiduciária: R\$ 365.000,00.

**Averbação. 06, em 15 de abril de 2014**

**CONSTRUÇÃO.** Tendo sido averbada a construção do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO IDEALLE" e instituído o referido condomínio, averbação nº 10 e registro Nº 11 da matrícula nº 195.035 deste Registro de Imóveis, esta ficha passa a constituir a matrícula nº 209.370, referindo-se ao apartamento nº 86 do Edifício Contemplare (Torre C) e respectiva vaga de garagem, já concluídos.

**Averbação. 07, em 15 de abril de 2014**

Pelo instrumento particular de instituição e especificação de condomínio datado de 28 de março de 2014, é feito este registro em complemento ao registro aquisitivo da fração ideal do terreno sob nº 3 desta matrícula (2ª etapa - item 3 das notas explicativas da Tabela II aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002), no qual a incorporadora, ora instituidora, CAMBUCI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., transmite por venda feita a MARCOS GONÇALVES SIQUEIRA MATHEUS, pelo preço de R\$365.000,00 (excluindo-se o valor da fração ideal de terreno), o apartamento e respectiva vaga de garagem objetos desta matrícula, vinculados indissolúvelmente à fração ideal de terreno adquirida conforme registro retrocitado. A referida unidade autônoma está alienada fiduciariamente a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF.

**Averbação. 08, em 31 de agosto de 2021**

**PENHORA.** Pela Certidão de Penhora, datada de 11 de agosto de 2021, auto realizado na mesma data, expedida nos autos da ação de Execução Civil, nº 1058376-29.2018.8.26.0002, processados perante o Juízo de Direito do 11º Ofício do Foro Regional de Santo Amaro, deste Estado, movida por: FMI SECURITIZADORA S/A., em face de: MARCOS GONCALVES SIQUEIRA MATHEUS, os direitos e obrigações de que é titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia registrada sob nº 5, e mencionada no R.7 desta matrícula foram PENHORADOS, para garantia da dívida no valor de R\$120.336,09, tendo sido nomeado depositário. MARCOS GONCALVES SIQUEIRA MATHEUS.

## ÔNUS

Às fls. 238/239, consta o termo de penhora do imóvel. Em pesquisas perante a Prefeitura de São Paulo dia 22/08/2024, não constam débitos de IPTU em aberto. Ficando sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas atualizadas.

OBSERVAÇÃO: Saldo Devedor em aberto perante a Caixa Econômica Federal, referente a Alienação Fiduciária no valor de R\$ 267.950,55, conforme fls. 565/590 dos autos.

## DEPOSITÁRIO FIEL

Marcos Gonçalves Siqueira Matheus, CPF sob o nº 048.426.108-83.

## LOCALIZAÇÃO

Rua Dona Ana Néri, nº 581, apartamento 86, tipo 2D, Cambuci, CEP 01522-000, Cidade de São Paulo.

## AVALIAÇÃO DO BEM

R\$ 505.000,00 (quinhentos e cinco mil reais) em 08/2024, conforme decisão de fls. 852.

## DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL

R\$ 185.845,95 (cento e oitenta e cinco mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e noventa e cinco centavos), conforme fl. 728/730, dia 20/05/2024 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-mail: [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, 22 de agosto de 2024

**DR. CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI**

Juiz de Direito da 11ª Vara Cível do Foro Regional II de Santo Amaro do Estado de  
São Paulo