KTZ Leilões

# MINUTA DO EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO

EDITAL de **1ª e 2ª Praças do bem imóvel** e para intimação do(s) executado (s) Cepac - Centro de Diagnósticos Ltda bem como de seu(s) cônjuge(s) caso tenha, terceiro interessado Unihosp Saúde Ltda, Centro Trasmontano de São Paulo e demais interessados, em Ação de Cumprimento de sentença - Contratos Bancários, contra Cepac - Centro de diagnósticos Ltda, ajuizada por Cooperativa Sicoob Unimais Metropolitana - Cooperativa de Crédito, nos autos do **Processo nº 0012767-48.2021.8.26.0224.**

A Dra. Beatriz de Souza Cabezas, Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro de Guarulhos da Comarca de Guarulhos, na forma da lei, nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO CONDUTOR DO LEILÃO –** O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. VIVIAN THOMAZ KATZENELSON, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 1209, através da plataforma eletrônica www.ktzleiloes.com.br, e também, seguindo integralmente os termos e condições do presente Edital de Leilão, será divulgado simultaneamente, de forma não exclusiva e em suas respectivas praças de atuação, pelos Leiloeiros Públicos Oficiais integrantes da rede colaborativa Leilão Comprova® - https://osleiloeiros.bomvalor.com.br/leiloeiros-oficiais, do canal MERCADO BOMVALOR, todos devidamente credenciados nas suas relativas Juntas Comerciais e E. Tribunais de Justiça do Estado de atuação.

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Referidos imóveis são objetos de matrículas do 4º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo:

Matrícula: 16.357, Imóvel – Box 12, situado no 1º subsolo do EDIFICIO PAMPULHA, situado na Rua Pamplona nº 1119, 28º subdistrito **Jardim Paulista**, com a área unitária de 29,4211 m2 de construção, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,0036% no terreno.

Contribuinte 009.084.0494/5

Matrícula: 16.358, Imóvel – Box 13, situado no 1º subsolo do EDIFICIO PAMPULHA, situado na Rua Pamplona nº 1119, 28º subdistrito **Jardim Paulista**, com a área unitária de 29,4211 m2 de construção, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,0036% no terreno.

Contribuinte 009.084.0491/3

Matrícula: 16.359, Imóvel – Box 14, situado no 1º subsolo do EDIFICIO PAMPULHA, situado na Rua Pamplona nº 1119, 28º subdistrito **Jardim Paulista**, com a área unitária de 29,4211 m2 de construção, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,0036% no terreno.

Contribuinte 009.084.0492/1

Matrícula: 16.360, Imóvel – Box 15, situado no 1º subsolo do EDIFICIO PAMPULHA, situado na Rua Pamplona nº 1119, 28º subdistrito **Jardim Paulista**, com a área unitária de 29,4211 m2 de construção, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,0036% no terreno.

Contribuinte 009.084.0493/1

Matrícula: 16.361, Imóvel – Box 16, situado no 1º subsolo do EDIFICIO PAMPULHA, situado na Rua Pamplona nº 1119, 28º subdistrito **Jardim Paulista**, com a área unitária de 29,4211 m2 de construção, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,0036% no terreno.

Contribuinte 009.084.0494/8

Matrícula: 16.362, Imóvel – Box 17, situado no 1º subsolo do EDIFICIO PAMPULHA, situado na Rua Pamplona nº 1119, 28º subdistrito **Jardim Paulista**, com a área unitária de 29,4211 m2 de construção, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,0036% no terreno.

Contribuinte 009.084.0495/6

Matrícula: 16.363, Imóvel – Box 18, situado no 1º subsolo do EDIFICIO PAMPULHA, situado na Rua Pamplona nº 1119, 28º subdistrito **Jardim Paulista**, com a área unitária de 29,4211 m2 de construção, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,0036% no terreno.

Contribuinte 009.084.0496/4

Matrícula: 16.364, Imóvel – Box 19, situado no 1º subsolo do EDIFICIO PAMPULHA, situado na Rua Pamplona nº 1119, 28º subdistrito **Jardim Paulista**, com a área unitária de 29,4211 m2 de construção, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,0036% no terreno.

Contribuinte 009.084.0497/2

Matrícula: 16.365, Imóvel – Box 20, situado no 1º subsolo do EDIFICIO PAMPULHA, situado na Rua Pamplona nº 1119, 28º subdistrito **Jardim Paulista**, com a área unitária de 29,4211 m2 de construção, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,0036% no terreno.

Contribuinte 009.084.0498/8

Matrícula: 16.366, Imóvel – Box 21, situado no 1º subsolo do EDIFICIO PAMPULHA, situado na Rua Pamplona nº 1119, 28º subdistrito **Jardim Paulista**, com a área unitária de 29,4211 m2 de construção, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,0036% no terreno.

Contribuinte 009.084.0499/5

Matrícula: 16.367, Imóvel – Box 22, situado no 1º subsolo do EDIFICIO PAMPULHA, situado na Rua Pamplona nº 1119, 28º subdistrito **Jardim Paulista**, com a área unitária de 29,4211 m2 de construção, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,0036% no terreno.

Contribuinte 009.084.0500/6

Matrícula: 16.368, Imóvel – Box 01, situado no 2º subsolo do EDIFICIO PAMPULHA, situado na Rua Pamplona nº 1119, 28º subdistrito **Jardim Paulista**, com a área unitária de 29,4211 m2 de construção, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,0036% no terreno.

Contribuinte 009.084.0479/4

Matrícula: 16.369, Imóvel – Box 02, situado no 2º subsolo do EDIFICIO PAMPULHA, situado na Rua Pamplona nº 1119, 28º subdistrito **Jardim Paulista**, com a área unitária de 29,4211 m2 de construção, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,0036% no terreno.

Contribuinte 009.084.0480/8

Matrícula: 16.370, Imóvel – Box 03, situado no 2º subsolo do EDIFICIO PAMPULHA, situado na Rua Pamplona nº 1119, 28º subdistrito **Jardim Paulista**, com a área unitária de 29,4211 m2 de construção, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,0036% no terreno.

Contribuinte 009.084.0481/6

Matrícula: 16.371, Imóvel – Box 04, situado no 2º subsolo do EDIFICIO PAMPULHA, situado na Rua Pamplona nº 1119, 28º subdistrito **Jardim Paulista**, com a área unitária de 29,4211 m2 de construção, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,0036% no terreno.

Contribuinte 009.084.0482/4

Matrícula: 16.372, Imóvel – Box 05, situado no 2º subsolo do EDIFICIO PAMPULHA, situado na Rua Pamplona nº 1119, 28º subdistrito **Jardim Paulista**, com a área unitária de 29,4211 m2 de construção, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,0036% no terreno.

Contribuinte 009.084.0483/2

Matrícula: 16.373, Imóvel – Box 06, situado no 2º subsolo do EDIFICIO PAMPULHA, situado na Rua Pamplona nº 1119, 28º subdistrito **Jardim Paulista**, com a área unitária de 29,4211 m2 de construção, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,0036% no terreno.

Contribuinte 009.084.0484/0

Matrícula: 16.374, Imóvel – Box 07, situado no 2º subsolo do EDIFICIO PAMPULHA, situado na Rua Pamplona nº 1119, 28º subdistrito **Jardim Paulista**, com a área unitária de 29,4211 m2 de construção, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,0036% no terreno.

Contribuinte 009.084.0485/9

Matrícula: 16.375, Imóvel – Box 08, situado no 2º subsolo do EDIFICIO PAMPULHA, situado na Rua Pamplona nº 1119, 28º subdistrito **Jardim Paulista**, com a área unitária de 29,4211 m2 de construção, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,0036% no terreno.

Contribuinte 009.084.0486/7

Matrícula: 16.376, Imóvel – Box 09, situado no 2º subsolo do EDIFICIO PAMPULHA, situado na Rua Pamplona nº 1119, 28º subdistrito **Jardim Paulista**, com a área unitária de 29,4211 m2 de construção, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,0036% no terreno.

Contribuinte 009.084.0487/5

Matrícula: 16.377, Imóvel – Box 10, situado no 2º subsolo do EDIFICIO PAMPULHA, situado na Rua Pamplona nº 1119, 28º subdistrito **Jardim Paulista**, com a área unitária de 29,4211 m2 de construção, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,0036% no terreno.

Contribuinte 009.084.0488/3



**VISITAÇÃO -** Constitui ônus dos interessados examinar previamente o(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s). As visitas, quando autorizadas, deverão ser previamente agendadas por e-mail: juridico@ktzleiloes.com.br.



**VALOR DE AVALIAÇÃO:** de cada box individual R$ 214.200,00 (Duzentos e quatorze mil e duzentos reais) atualizada até 06/2023, conforme laudo de avaliação às fls.1352.

**OBSERVAÇÃO:** São 21 (vinte uma) vagas de garagem (fls. 679/855), unitárias e independentes, com valor de avaliação de R$ 214.200,00 (duzentos e quatorze mil e duzentos reais) cada (fls. 1352), totalizando R$ 4.498.200,00 (quatro milhões, quatrocentos e noventa e oito mil e duzentos reais) fls 1362.



**ÔNUS:** Matrícula: 16.357: AV21 – Verifica-se que foi distribuída no dia 12 de fevereiro de 2021 e admitida em juízo a Ação de Execução de Títulos Extrajudicial – Nota Promissória, sob nº **1014123-45.2021.8.26.0100**, junto a 36º Vara Cível do Foro Central desta Capital em que são partes: **PADOVA SECURITIZADORA S.A., CNPJ/MF nº 25.142.916/0001-07** (exequente) e **CEPAC – CENTRO DE DIAGNOSTICOS LTDA, CNPJ/MF**

**nº49.810.617/00001-61, EMERSON LIMA TAVEIRA, CPF/ME nº 067.458.408-20 e MAURO GRYNSZPAN, CPF/ME nº 056.117.038-01** (executados). Valor da causa R$712.984,21, nos termos da Certidão expedida em 19 de fevereiro de 2021 e requerimento de 12 de março de 2021, ambos sob forma de documento eletrônico.

Matrícula: 16.358 : AV20 – Verifica-se que foi distribuída no dia 12 de fevereiro de 2021 e admitida em juízo a Ação de Execução de Títulos Extrajudicial – Nota Promissória, sob nº **1014123-45.2021.8.26.0100**, junto a 36º Vara Cível do Foro Central desta Capital em que são partes: **PADOVA SECURITIZADORA S.A., CNPJ/MF nº 25.142.916/0001-07** (exequente) e **CEPAC – CENTRO DE DIAGNOSTICOS LTDA, CNPJ/MF nº49.810.617/00001-61, EMERSON LIMA TAVEIRA, CPF/ME nº 067.458.408-20 e MAURO GRYNSZPAN, CPF/ME nº 056.117.038-01** (executados). Valor da causa R$712.984,21, nos termos da Certidão expedida em 19 de fevereiro de 2021 e requerimento de 12 de março de 2021, ambos sob forma de documento eletrônico.

Matrícula: 16.359 : AV17 – Verifica-se que foi distribuída no dia 12 de fevereiro de 2021 e admitida em juízo a Ação de Execução de Títulos Extrajudicial – Nota Promissória, sob nº **1014123-45.2021.8.26.0100**, junto a 36º Vara Cível do Foro Central desta Capital em que são partes: **PADOVA SECURITIZADORA S.A., CNPJ/MF nº 25.142.916/0001-07** (exequente) e **CEPAC – CENTRO DE DIAGNOSTICOS LTDA, CNPJ/MF nº49.810.617/00001-61, EMERSON LIMA TAVEIRA, CPF/ME nº 067.458.408-20 e MAURO GRYNSZPAN, CPF/ME nº 056.117.038-01** (executados). Valor da causa R$712.984,21, nos termos da Certidão expedida em 19 de fevereiro de 2021 e requerimento de 12 de março de 2021, ambos sob forma de documento eletrônico.

Matrícula: 16.360 : AV17 – Verifica-se que foi distribuída no dia 12 de fevereiro de 2021 e admitida em juízo a Ação de Execução de Títulos Extrajudicial – Nota Promissória, sob nº **1014123-45.2021.8.26.0100**, junto a 36º Vara Cível do Foro Central desta Capital em que são partes: **PADOVA SECURITIZADORA S.A., CNPJ/MF nº 25.142.916/0001-07** (exequente) e **CEPAC – CENTRO DE DIAGNOSTICOS LTDA, CNPJ/MF nº49.810.617/00001-61, EMERSON LIMA TAVEIRA, CPF/ME nº 067.458.408-20 e MAURO GRYNSZPAN, CPF/ME nº 056.117.038-01** (executados). Valor da causa R$712.984,21, nos termos da Certidão expedida em 19 de fevereiro de 2021 e requerimento de 12 de março de 2021, ambos sob forma de documento eletrônico.



**DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:**

Matrícula: 16.357 - Existem inconsistências no formulário. Favor Verifique;

Matrícula: 16.358 – Não há dívidas inscritas para o número: 009.084.0491-3;

Matrícula: 16.359 – Não há dívidas inscritas para o número: 009.084.0492-1;

Matrícula: 16.360 - Não há dívidas inscritas para o número: 009.084.0493-1;

Matrícula: 16.361 -Não há dívidas inscritas para o número: 009.084.0494-8;

Matrícula: 16.362 - Não há dívidas inscritas para o número: 009.084.0495-6;

Matrícula: 16.363 - Não há dívidas inscritas para o número: 009.084.0496-4;

Matrícula: 16.364 - Não há dívidas inscritas para o número: 009.084.0497-2;

Matrícula: 16.365 - Existem inconsistências no formulário. Favor Verifique;

Matrícula: 16.366 - Existem inconsistências no formulário. Favor Verifique;

Matrícula: 16.367 - Não há dívidas inscritas para o número: 009.084.0500-6;

Matrícula: 16.368 - Não há dívidas inscritas para o número: 009.084.0479-4;

Matrícula: 16.369 - Não há dívidas inscritas para o número: 009.084.0480-8;

Matrícula: 16.370 - Não há dívidas inscritas para o número: 009.084.0481-6;

Matrícula: 16.371 - Não há dívidas inscritas para o número: 009.084.0482-4;

Matrícula: 16.372 - Não há dívidas inscritas para o número: 009.084.0483-2;

Matrícula: 16.373 - Não há dívidas inscritas para o número: 009.084.0484-0;

Matrícula: 16.374 -Não há dívidas inscritas para o número: 009.084.0485-9;

Matrícula: 16.375 - Não há dívidas inscritas para o número: 009.084.0486-7;

Matrícula: 16.376 - Não há dívidas inscritas para o número: 009.084.0487-5;

Matrícula: 16.377 - Não há dívidas inscritas para o número: 009.084.0488-3.

Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**DÉBITO DE CONDOMÍNIO:** Aguardando informações. Os débitos de condomínio (Propter rem) serão sub-rogados pelo valor da arrematação.

**DATAS DAS PRAÇAS:**


1ª PRAÇA começa em 17/10/2023 às 14h00min, e termina em 19/10/2023 às 14h00min. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça


2ª PRAÇA começa em 19/10/2023 às 14h05min, e termina em 09/11/2023 às 14h05min. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 50% da última avaliação atualizada.


**CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).


**PROPOSTAS -** Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas, pelo prazo máximo de 15 dias a contar do encerramento do 2º leilão.


**DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE** – O exequente participará do leilão na forma da lei e em igualdade de condições. Sendo o único credor, ficará dispensado da exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá, contudo, depositar a diferença em até 03 dias, sob as penas da lei e de se tornar sem efeito a arrematação, nos termos do Art. 892, § 1º, do CPC. A arrematação pelo crédito não dispensa o credor do pagamento da comissão do leiloeiro, que não se inclui no preço da arrematação.


**DA ADJUDICAÇÃO** – Na hipótese de adjudicação do(s) bem(ns) pelo Exequente, este ficará responsável pelo reembolso das despesas incorridas pelo leiloeiro.

**PAGAMENTO -** O preço do(s) bem(s) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) 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 da praça. Após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. O inadimplemento, autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

**DO INADIMPLEMENTO -** Em caso de falta de pagamento, suspensão do leilão, acordos ou desistência imotivada do arrematante/proponente qualquer momento, será cobrado o reembolso das despesas em favor do leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

**COMISSÃO DO LEILOEIRO -** O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, o valor correspondente 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento da praça na conta do (a) Leiloeiro (a) oficial: Vivian Thomaz Katzenelson, CPF 317.673.928-18, Banco Itaú, Agência 5198, C/C 02778-0 (Art. 884, parágrafo único do CPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32). A comissão do leiloeiro, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA** - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s), especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

**DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Em caso de arrematação, os débitos pendentes que recaiam sobre o bem como IPTU e débitos CONDONOMINIAIS, que são os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), **ficarão sub-rogados no preço da arrematação** (art. 908, § 1º do CPC). Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça.

**DA TRANSFERÊNCIA/RETIRADA –** Caberá ao(s) arrematante(s) providenciar todas as medidas necessárias à transferência, registro, desmontagem, remoção e transporte do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive baixa de gravames e imissão de posse, quer seja por meio de profissionais contratados (despachantes, advogados etc.) e/ou diretamente junto aos Órgãos competentes, incorrendo por conta deste as despesas e os custos relativos.

**FRAUDE** - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - 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 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS -** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3331-7679 e/ou e-mail: juridico@ktzleiloes.com.br. Para participar acesse www.ktzleiloes.com.br.

**DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO -** Os interessados deverão se cadastrar no site www.ktzleiloes.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste Edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, 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.

São Paulo, 24 de agosto de 2023

**Dra. Beatriz de Souza Cabezas**

**JUÍZA DE DIREITO**