EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 3ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ TJ-SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **AURICAR INDUSTRIA E COMERCIO LTDA (CNPJ/MF Nº 60.560.380/0001-40),** representada pelo seu sócio e também executado: **CARMO DE ÂNGELO (CPF/MF Nº 033.519.478-87),** e seu cônjuge: **CLAIDE AURICCHIO DE ANGELO (CPF/MF Nº 671.464.658-53),** do coproprietário: **ESPÓLIO DE CARLOS ANTONIO ANGELO (CPF/MF Nº 275.509.748-53)** representado por sua inventariante **CARINA TATIANA ANGELO (CPF/MF Nº 218.968.118-92);** bem como da credora: **LUCIA ELENA SIMOES MARSOLA (CPF/MF Nº 107.048.918-24).**

A MM. Juíza de Direito Dra. Juliana Maria Maccari Gonçalves, da 3ª Vara Cível – Foro Regional VIII - Tatuapé, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **LN FACTORING FOMENTO MERCANTIL LTDA (CNPJ/MF Nº 08.949.764/0001-30)** em face de **AURICAR INDUSTRIA E COMERCIO LTDA (CNPJ/MF Nº 60.560.380/0001-40),** e **CARMO DE ÂNGELO (CPF/MF Nº 033.519.478-87)** nos autos do **Processo nº 1002168-36.2020.8.26.0008**, e foi designada a venda dos bens imóveis abaixo descritos, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

LOTE 01 - ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Arujá, S/N, Lote 06, Quadra N, Chácaras Reunidas Canadá, Santa Isabel/SP, CEP: 07500-000.

DADOS DO IMÓVEL	
CONTRIBUINTE MUNICIPAL N°	54134.32.09.0426.00.000
MATRÍCULA IMOBILIÁRIA N°	713
CARTÓRIO:	Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel/SP

DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Um lote de terreno sob nº 06 da quadra N, do loteamento denominado "Chácaras Reunidas Canadá", situado no perímetro urbano da Comarca de Santa Isabel, dentro das seguintes metragens e confrontações: faz frente para a Rua 1 (Atual Rua Arujá), esquina com a Rua 2, medindo em sua frente onde confronta com a referida Rua 1(Atual Rua Arujá), 31,00 metros; medindo do lado direito no sentido de quem da Rua olha para o imóvel, onde confronta com o lote nº 5, 62,00 metros; medindo nos fundos onde confronta com o lote nº 10, 29,00 metros; medindo do outro lado onde confronta com a Rua 2, 60,00 metros, encerrando assim uma área de 1.830,00 metros quadrados.

ÔNUS DA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA				
REGISTRO	**DATA**	**ATO**	**PROCESSO/ORIGEM**	**BENEFICIÁRIO / OBSERVAÇÕES**
Av. 02	24/10/2017	Indisponibilidade	Proc. nº 1002340-15.2015.5.02.0608	Lucia elena Simoes Marsola
Av. 03	25/03/2022	Penhora Exequenda	Proc. nº 1002168-36.2020.8.26.0008	LN Factoring Fomento Mercantil LTDA.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 271.896,80 (Mai/2024 – Laudo de Avaliação às Fls. 965/1032). **AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R$ 282.485,39 (Mar/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 796,50 (Mar/2025) – R$ 738,39 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R$ 58,11 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 02 - ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Arujá, S/N, Lote 05, Quadra N, Chácaras Reunidas Canadá, Santa Isabel/SP, CEP: 07500-000.

DADOS DO IMÓVEL	
CONTRIBUINTE MUNICIPAL Nº	54134.32.09.0404.00.000
MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº	714
CARTÓRIO:	Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel/SP

DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Um imóvel residencial com 279,50m² de área construída e 1.375m² de área total de terreno, anteriormente descrito como: Um lote de terreno sob nº 05 da quadra N, do loteamento denominado Chácaras Reunidas Canadá, situado no perímetro urbano da Comarca de Santa Isabel, dentro das seguintes metragens e confrontações: faz frente para a Rua 1 (Atual Rua Arujá), distante 31,00 metros da esquina com a Rua 2, lado esquerdo, medindo em sua frente onde confronta com a referida Rua, 22,22 metros; medindo do lado direito no sentido de quem da Rua olha para o imóvel, onde confronta com o lote nº 4; 63,00 metros; medindo do outro lado onde confronta com o lote nº 5, 62,00 metros, e medindo nos fundos, onde confronta com o lote nº 10, 22,00 metros, encerrando assim uma área de 1.375,00 metros quadrados.

ÔNUS DA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA				
REGISTRO	**DATA**	**ATO**	**PROCESSO/ORIGEM**	**BENEFICIÁRIO / OBSERVAÇÕES**
Av. 02	24/10/2017	Indisponibilidade	Proc. nº 1002340-15.2015.5.02.0608	Lucia elena Simoes Marsola
Av. 03	25/03/2022	Penhora Exequenda	Proc. nº 1002168-36.2020.8.26.0008	LN Factoring Fomento Mercantil LTDA.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 503.237,43 (Mai/2024 – Laudo de Avaliação às Fls. 965/1032). **AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R$ 522.835,22 (Mar/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 4.142,20 (Mar/2025) – R$ 3.941,99 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R$ 200,21 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 03 - ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Poá, S/N, Lote 10, Quadra N, Chácaras Reunidas Canadá, Santa Isabel/SP, CEP: 07500-000.

DADOS DO IMÓVEL	
CONTRIBUINTE MUNICIPAL Nº	54134.32.09.0001.00.000
MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº	715
CARTÓRIO:	Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel/SP

DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Um lote de terreno sob nº 10 da quadra N, do loteamento denominado "Chácaras Reunidas Canadá", situado no perímetro urbano da Comarca de Santa Isabel, dentro das seguintes metragens e confrontações: faz frente para a Rua 2 (Atual Rua Poá), distante 60,00 metros da esquina com a Rua 1, lado direito, medindo em sua frente, 20,00 metros; medindo do lado direito, no sentido de quem da Rua olha para o imóvel, onde confronta com os lotes 6 e 5 e com o lote nº 4, 71,00 metros; medindo do outro lado, onde confronta com o lote nº 11, 71,00 metros, e medindo nos fundos, onde confronta com o lote nº 7, 20,00 metros, lotes esses todos da mesma quadra N, encerrando assim uma área de 1.420,00 metros quadrados.

ÔNUS DA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA				
REGISTRO	**DATA**	**ATO**	**PROCESSO/ORIGEM**	**BENEFICIÁRIO / OBSERVAÇÕES**
Av. 02	24/10/2017	Indisponibilidade	Proc. nº 1002340-15.2015.5.02.0608	Lucia elena Simoes Marsola
Av. 03	25/03/2022	Penhora Exequenda	Proc. nº 1002168-36.2020.8.26.0008	LN Factoring Fomento Mercantil LTDA.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 88.830,55 (Mai/2024 – Laudo de Avaliação às Fls. 965/1032).
AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R$ 92.289,92 (Mar/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 367,42 (Mar/2025) – R$ 310,49 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R$ 56,93 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 04 - ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Poá, S/N, Lote 11, Quadra N, Chácaras Reunidas Canadá, Santa Isabel/SP, CEP: 07500-000.

DADOS DO IMÓVEL	
CONTRIBUINTE MUNICIPAL Nº	54134.32.09.0020.00.000
MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº	716
CARTÓRIO:	Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel/SP

DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Um lote de terreno sob nº 11 da quadra N, do loteamento denominado "Chácaras Reunidas Canadá", situado no perímetro urbano da Comarca de Santa Isabel, dentro das seguintes metragens e confrontações: faz frente para a Rua 2 (Atual Rua Poá), distante 80,00 metros da esquina da Rua 1, lado direito; medindo em sua frente, 15,00 metros; medindo do lado direito, no sentido de quem da Rua olha para o imóvel, onde confronta com o lote nº 10, 71,00 metros; medindo do outro lado, onde confronta com Gumercindo Bicudo, 70,70 metros, e medindo nos fundos, onde confronta com os lotes 8e 9, 30,00 metros, encerrando assim uma área de 1.597,00 metros quadrados.

ÔNUS DA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA				
REGISTRO	**DATA**	**ATO**	**PROCESSO/ORIGEM**	**BENEFICIÁRIO / OBSERVAÇÕES**
Av. 02	24/10/2017	Indisponibilidade	Proc. nº 1002340-15.2015.5.02.0608	Lucia elena Simoes Marsola
Av. 03	25/03/2022	Penhora Exequenda	Proc. nº 1002168-36.2020.8.26.0008	LN Factoring Fomento Mercantil LTDA.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 101.637,60 (Mai/2024 – Laudo de Avaliação às Fls. 965/1032).
AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R$ 105.595,72 (Mar/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 350,54 (Mar/2025) – R$ 285,18 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R$ 65,36 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES: Eventuais regularizações registrais e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 179.312,75 (Mar/2025).

DATAS DO LEILÃO
1ª Praça: Início em: 19/05/2025, às 14 horas e término em: 22/05/2025, às 14 horas.
2ª Praça: Início em: 22/05/2025, às 14 horas e término em: 11/06/2025, às 14 horas.

CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP).

PARCELAMENTO: Caso não haja propostas para pagamento à vista, **serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.silvaleiloes.com.br), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar. O deságio recairá apenas sobre a quota-parte do executado (artigo 843, artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **RENAN SOUZA SILVA**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.076, através da plataforma **SILVA LEILÕES** (www.silvaleiloes.com.br). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal www.silvaleiloes.com.br (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do

executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).



ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).



QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).



PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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 do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).



COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: **RENAN SOUZA SILVA**, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).



FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item acima (Comissão do Leiloeiro), a pagar a comissão sobre lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.



OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O arrematante arcará com eventuais 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1°, do CPC).

VISITAÇÃO: O Leiloeiro, ou funcionário por ele indicado, está autorizado a diligenciar até o imóvel para vistoria e realização de fotografias, acompanhado ou não de interessados. A visitação, quando autorizada, deverá ser agendada pelo e-mail: contato@silvaleiloes.com.br, podendo ocorrer com acompanhamento de oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, o Leiloeiro poderá se fazer acompanhar por chaveiro para abertura de portas trancadas. Os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, também estão autorizados a realizar registros fotográficos para publicação no portal do Leiloeiro, com o objetivo de proporcionar aos licitantes pleno conhecimento das características do bem (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009).

PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item "Datas do Leilão", independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item "Datas do Leilão", a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de "Repasse", nos termos do Item "Datas do Leilão" (artigo 900 do CPC).

PRORROGAÇÃO DE TRÊS MINUTOS: Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao encerramento da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços (artigo 21 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1°, CPC).

IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem

arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

PROPOSTA CONDICIONAL: Caso o bem não seja arrematado na 1ª (primeira) ou 2ª (segunda) praça, o Leiloeiro ficará autorizado a captar propostas de compra condicionada pelo prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do encerramento do 2º (segundo) leilão, nos termos do item "Condições de Venda". Todas as propostas, inclusive aquelas que atendam integralmente ou não às condições do Edital, serão submetidas à apreciação e aprovação do MM. Juízo.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 302, Conj. 10, São Paulo/SP, CEP: 01310-000, endereço eletrônico contato@silvaleiloes.com.br, Celular/WhatsApp (11) 96390-0817. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Silva Leilões, no seguinte endereço: www.silvaleiloes.com.br.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 31 de março de 2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.
Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. JULIANA MARIA MACCARI GONÇALVES
JUÍZA DE DIREITO