

**EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO**

O Douto Juízo da 7ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público por meio do portal [www.tezaleiloes.com.br](http://www.tezaleiloes.com.br).

**PROCESSO:** [1146512-23.2023.8.26.0100](#) – Alimentos (Lei Especial No 5.478/68) - Cumprimento Provisório de Sentença.  
**EXEQUENTES:** **MARIA EDUARDA MATTAR, MARIA LUISA MATTAR, JOÃO RAFAEL MATTAR**, representados por sua genitora **ROBERTA DE ARRUDA MENDES PEREIRA FIUZA DINI MATTAR** - CPF 274.450.648-69.  
**EXECUTADO:** **RAFAEL CHARBEL MATTAR** - CPF nº 305.826.888-25.  
**INTERESSADOS:** **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ 00.360.305/0001-04), **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESERVA IBIRAPITANGA, MUNICÍPIO DE SANTA ISABEL/SP** (CNPJ 56.900.848/0001-21)

**1º LEILÃO:** início em **16/12/2024 às 10h30min**, e término em **19/12/2024 às 10h30min**;  
**LANCE INICIAL:** **100% (cem por cento)** do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

**2º LEILÃO:** início em **19/12/2024 às 10h31min**, e término em **22/01/2025 às 10h30min**;  
**LANCE MÍNIMO:** **50% (cinquenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

**DESCRIÇÃO DO BEM: IMÓVEL: LOTE 12 (DOZE), QUADRA 69 (SESSENTA E NOVE)**, Área 828,83m<sup>2</sup> (oitocentos e vinte e oito metros e oitenta e três decímetros quadrados), do loteamento denominado “RESIDENCIAL TERRAS ALTAS”, situado no perímetro urbano deste município e comarca de Santa Isabel/SP, assim descrito e confrontado: Faz frente para Rua 23 onde mede 21,08m (vinte e um metros e oito centímetros). Da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o terreno mede 40,00m (quarenta metros) do lado direito, 40,00m (quarenta metros) do lado esquerdo e 20,36m (vinte metros e trinta e seis centímetros), nos fundos, confrontando à direita com o lote 11, à esquerda com o lote 13 e nos fundos com o lote 10, todos da mesma quadra. **RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS ESTABELECIDAS NO PROCESSO DE LOTEAMENTO:** Com relação do lote, não será permitido: A – Desmembramento; B – Construção de mais de uma residência em cada lote; C – Residência com mais de dois pavimentos (térreo e superior), sendo a mesma para fim estritamente residencial, com área mínima de construção de 120,00m<sup>2</sup>, para edificação em alvenaria ou 150,00m<sup>2</sup>, para construção com outros tipos de materiais, sendo permitida a taxa de ocupação no máximo igual a 50% da área do lote, e as demais restrições estão contidas no contrato padrão anexo ao processo de loteamento. **Av.4 (Alteração de denominação de rua)** É feita a presente averbação, para constar que conforme Decreto nº 2.183/02, do Município de Santa Isabel/SP, a Rua 23, atualmente tem a denominação de RUA BUGIO. **Av.10 (Edificação)** É feita a presente averbação para constar que no imóvel desta, foi edificada uma área residencial com 400,80m<sup>2</sup> (quatrocentos metros e oitenta decímetros quadrados), localizada na Rua Bugio, a qual recebeu o nº 60, comprovada pelo Habite-se nº 017/2021, protocolo 3536/2021, expedido pelo Município de Santa Isabel/SP, em 14 de outubro de 2021. CADASTRO MUNICIPAL: 44223.64.69.0407.00.000. MATRÍCULA: 39.110 do CRI da Comarca de Santa Isabel/SP. LOCALIZAÇÃO: Rua Bugio, 60, Quadra 69, Lote 12, Residencial Terras Altas, Santa Isabel/SP, CEP 07500-000. DEPOSITÁRIO: o Executado, Rafael Charbel Mattar.

**AVALIAÇÃO: R\$ 4.470.468,66 (quatro milhões, quatrocentos e sessenta e oito reais e sessenta e seis centavos)**, em outubro/2024 (média aritmética das avaliações mercadológicas juntadas às fls. 670/743 dos autos).

**DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 77.607,38 (setenta e sete mil, seiscentos e sete reais e trinta e oito centavos)** em maio/2024, conforme planilha de cálculos juntada às fls. 484, a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

**I - CONDIÇÕES GERAIS:** o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Sr. Alfio Carlos Affonso Zalli Neto, inscrito na JUCESP sob o nº 1.066, com escritório profissional à Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752, conj. 2305, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05001-200, telefone 11 2323-3353, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal [www.tezaleiloes.com.br](http://www.tezaleiloes.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@tezaleiloes.com.br](mailto:contato@tezaleiloes.com.br) ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)<sup>1</sup>; 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 a penhora do bem referente ao presente processo acostado às fls. 529/530 dos autos. Consta ainda da matrícula do imóvel: R.9 (Alienação Fiduciária) Os proprietários Rafael Charbel Mattar e seu cônjuge Roberta de Arruda Mendes Pereira Fiuza Dini Mattar, transmitiram em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel desta matrícula à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Av.11 (Penhora exequenda). Informa os Exequentes às fls. 604/611 que o pedido de leilão garante o pagamento da alienação fiduciária de forma integral diante o valor do bem. **DÉBITO DE IPTU:** R\$ 3.309,17 (três mil, trezentos e nove reais e dezessete centavos) referentes a débitos de IPTU no ano exercício 2024. Débitos inscritos em Dívida Ativa: nada consta. Consulta realizada no portal da Prefeitura Municipal de Santa Isabel/SP em outubro/2024. **OBSERVAÇÃO:** Conforme informações prestadas pela Associação dos Proprietários em Reserva Ibirapitanga nos autos às fls. 744 (outubro/2024): a unidade autônoma número Q69L12 QUADRA 69, encontra-se em dia com o pagamento das cotas vencidas até o dia 16 de outubro de 2024.

**III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA:** o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaem sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional e, os de natureza propter rem, que sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. 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, nos termos do Art. 500, § 3º, do CC<sup>2</sup>. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.<sup>3</sup> 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

<sup>1</sup> Consulte os requisitos de sistema indicados no site [www.tezaleiloes.com.br](http://www.tezaleiloes.com.br)

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

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 TEZA e/ou do Leiloeiro ou outro meio a ser indicado pelo Leiloeiro Oficial e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: [contato@tezaleiloes.com.br](mailto:contato@tezaleiloes.com.br). Nos termos da decisão de fls. 659/660, em caso de pagamento parcelado, a comissão devida será retida e paga proporcionalmente, à medida que as parcelas forem sendo adimplidas. Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro à cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, 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.

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

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021 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/SP, 31 de outubro de 2024.

**ERICA REGINA COLMENERO COIMBRA**  
Juiz(a) de Direito