

24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **MASSA FALIDA SEEBLA SERVIÇOS DE ENGENHARIA EMILIO BAUMGART LTDA**, representada pelo administrador judicial **CABEZÓN ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL EIRELI**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.802.220/0001-31; **MARIA DE FÁTIMA MENEZES BEZERRA (depositária)**, inscrita no CPF/MF sob o nº 568.049.893-68; e **JADER BEZERRA XAVIER (depositário)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 232.276.303-97; **bem como da incorporadora RCG ADMINISTRACAO PATRIMONIAL LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.308.525/0001-01; e do interessado **CONDOMINIO EDIFICIO COMERCIAL CENICENTER**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.411.042/0001-00.

O Dr. Claudio Antonio Marquesi, MM. Juiz de Direito da 24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, 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 **BANCO ABC BRASIL S/A** em face de **SEEBLA SERVIÇOS DE ENGENHARIA EMILIO BAUMGART LTDA e Outros - Processo nº 0206501-94.2011.8.26.0100**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 04/05/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 07/05/2026 às 15:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 07/05/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 28/05/2026 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os

débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 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).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **3% (três por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e 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.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DOS BENS:

LOTE 01: MATRÍCULA Nº 69.906 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FORTALEZA/CE - IMÓVEL: A loja comercial nº 2, no pavimento térreo do Edifício Comercial Cenicenter, situado nesta capital, na Avenida Barão de Studart nº 2.500, Aldeota, com a área privativa de 67,36 m², área comum de 30,12 m², área total de 97,48 m² e fração ideal de 4,25% do terreno onde se acha encravado referido edifício, de forma trapezoidal, medindo e extremando: ao nascente - frente, 15,00 metros, com a citada Avenida

Barão de Studart; ao poente - fundo, 22,70 metros, com a casa da Rua Pinho Pessoa nº 1.301, de propriedade de José Marques Santiago, anteriormente de Raimundo Pereira dos Santos; ao norte - lado esquerdo, 30,70 metros, com a casa da Avenida Barão de Studart nº 2.468, pertencente a Antônio Alves de Morais, anteriormente com terreno pertencente à Empresa de Terrenos Ltda.; e ao sul - lado direito, 32,50 metros, com a Rua Pinho Pessoa, por onde faz esquina, perfazendo a área de 578,68 m². Cabendo à mencionada loja a vaga de garagem nº 10. **Consta no R.06 desta matrícula** que o imóvel foi incorporado a RCG ADMINISTRACAO PATRIMONIAL LTDA (Consta às fls. 1.126/1.137 dos autos que nos autos da Ação Paulina nº 0121663-87.2012.8.26.0100, em tramite na 19ª Vara Cível da Capital/SP, foi reconhecida a fraude contra credores e tornando ineficazes as incorporações dos imóveis em favor de RCG ADMINISTRACAO PATRIMONIAL LTDA). **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 583.00.2012.121663-7, em tramite na 30ª Vara Cível de Fortaleza/CE, foi determinado o bloqueio do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.11 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeados depositários os executados.

Consta no Laudo de Avaliação que a Loja com área construída privativa de 67,36 m², situada no pavimento térreo de um edifício comercial, com 10 pavimentos, sendo subsolo, térreo e 8 pavimentos tipo. No pavimento térreo existem 3 lojas, nos pavimentos superiores 40 salas comerciais e no subsolo 9 vagas para estacionamento de veículos, conforme informações obtidas na portaria do edifício.

Inscrição nº 482579-9. Consta no site da Prefeitura de Fortaleza/CE débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 1.011,63 (10/03/2026).

Avaliação deste lote: R\$ 408.000,00 (quatrocentos e oito mil reais) para julho de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE 02: MATRÍCULA Nº 17.412 DO 6º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FORTALEZA/CE - IMÓVEL: (descrição conf.Av.02) Um terreno constituído pela metade da quadra 47 do Loteamento Granja Castelo, situado no bairro do Barroso, distrito de Messejana, medindo e extremado: ao norte (frente), 89,00 metros, com a Rua Augusto Calheiros; ao sul (fundos), 89,00 metros, com a Rua Manuel Arruda; ao leste (lado direito), 88,00 metros, com a Rua Geraldo Soares; e ao oeste (lado esquerdo), 88,00 metros, com a Rua Francisco Nepomuceno, perfazendo uma área total de 7.832,00 m². **Consta no R.04 desta matrícula** que o imóvel foi incorporado a RCG ADMINISTRACAO PATRIMONIAL LTDA (Consta às fls. 1.126/1.137 dos autos que nos autos da Ação Paulina nº 0121663-87.2012.8.26.0100, em tramite na 19ª Vara Cível da Capital/SP, foi reconhecida a fraude contra credores e tornando ineficazes as incorporações dos imóveis em favor de RCG ADMINISTRACAO PATRIMONIAL LTDA). **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos do processo nº 583.00.2012.121663-7, em tramite na 19ª Vara Cível da Capital/SP, foi determinado o bloqueio do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.07 desta matrícula** a existência da Ação de Título Extrajudicial, processo nº 583.00.2012.124896-1, em tramite na 2ª Vara Cível da Capital/SP, em que são partes BANCO SAFRA S/A, e JADER BEZERRA XAVIER. **Consta na Av.08 desta matrícula** a existência da Ação Pauliana, processo nº 1130850-34.2014.8.26.0100, em tramite na 40ª Vara Cível da Capital/SP, em que são partes BANCO SAFRA S/A, e JADER BEZERRA XAVIER. **Consta na Av.09 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeados depositários os executados.

Inscrição nº 289892-6. Consta no site da Prefeitura de Fortaleza/CE débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 18.558,27 (10/03/2026).

Consta no Laudo de Avaliação que na vistoria constatou-se que no terreno está encravada uma casa com dois pavimentos, apoio contíguo à casa, piscina, casa de morador, casa de motorista, campo de futebol, poço, reservatórios de água e galpão.

Avaliação deste lote: R\$ 7.155.000,00 (sete milhões e cento e cinquenta e cinco mil reais) para julho de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 0001917-80.2011.5.01.0207, em tramite na 7ª Vara do trabalho de Duque de Caxias/RJ; Processo nº 0112600-84.2011.5.17.0161, em trâmite na Vara do Trabalho de Linhares/ES; Processo nº 0000716-90.2012.5.02.0045, em trâmite na 45ª Vara do Trabalho da Capital/SP; Processo nº 0106918-05.2012.8.26.0100, em trâmite na 22ª Vara Cível da Capital/SP; Processo nº 0138978-31.2012.8.26.0100, em trâmite na 4ª Vara Cível da Capital/SP. **Consta Arresto no Rosto dos Autos** sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 0124896-92.2012.8.26.0100, em tramite na 22ª Vara Cível da Capital/SP; Processo nº 0153863-50.2012.8.26.0100, em tramite na 5ª Vara Cível da Capital/SP. **Consta às fls. 1.190/1.202 dos autos** a existência do processo nº 0001962-08.2013.5.02.0039, em trâmite a 39ª Vara do Trabalho da Capital/SP. **Consta às fls.1.382/1.404 dos autos** Processo de Falência nº 052600-09.2011.8.26.0100, em trâmite na 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Capital/SP, em relação a MASSA FALIDA SEECLA SERVIÇOS DE ENGENHARIA EMILIO BAUMGART LTDA.

Consta às fls. 3.301 dos autos a interposição do Recurso de Agravo de Instrumento, processo nº 2051704-13.2026.8.26.0000, o qual encontra-se pendente de julgamento.

Débito desta ação no valor de R\$ 19.847.653,27 (outubro/2025).

São Paulo, 02 de abril de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Claudio Antonio Marquesi
Juiz de Direito