

24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **CANROO COMERCIO DE ARTEFATOS DE COURO LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 01.401.206/0001-96; **GILBERT AZAMBUJA FILHO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 016.896.748-06; **ELIZABETH HADDAD RIZK**, inscrito no CPF/MF sob o nº 252.296.178-02; **LUIS GELPI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 243.538.098-49; **bem como seu cônjuge ANA CAROLINA DOS SANTOS DINIZ GELPI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 213.445.568-33; **do interessado CONDOMINIO EDIFÍCIO DON DIOGO; e dos coproprietários do imóvel da matrícula nº 33.954: SUZANA CHAMMA AZAMBUJA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 289.632.828-99; **RODRIGO AZAMBUJA MORAES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 293.200.82-55; **GIULIANA FALZONI AZAMBUJA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 146.876.928-69; **e espólio de LUCIANA FALZONI AZAMBUJA**.

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 SOFISA S/A** em face de **CANROO COMERCIO DE ARTEFATOS DE COURO LTDA e Outros - Processo nº 1071004-37.2024.8.26.0100**, 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. Cumpre 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 06/04/2026 às 16:00 h** e se encerrará **dia 09/04/2026 às 16:00 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 09/04/2026 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 30/04/2026 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação para o **LOTE 01**; e serão aceitos lances com no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) do valor da avaliação atualizada para o **LOTE 02**.

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 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação para o **LOTE 01**; e serão aceitos lances com no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) do valor da avaliação para o **LOTE 02**, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do Código de Processo Civil, a quota-parte da coproprietária ou do cônjuge não executado recairá sobre o produto da alienação do bem. Ressalte-se que este terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

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

DOS DÉBITOS – Os débitos de IPTU/ITR 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 exhibir 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 DO BEM: LOTE Nº 01; MATRÍCULA Nº 122.370 DO 15º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: O apartamento tipo nº 31, localizado no 3º andar do "EDIFÍCIO DON DIOGO", situado na Rua Barão de Castro Lima, nº 127, no Real Parque, Morumbi, 30º Subdistrito Ibirapuera, possuindo a área privativa

de 240,100 metros quadrados, área comum de 247,218 metros quadrados, nesta incluída área de garagem, para estacionamento de três veículos de passeio, auxiliado por manobrista, em três vagas indeterminadas, perfazendo a área real construída de 487,318 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 8% no terreno condominial. **Consta na Av.12 desta matrícula** dação em pagamento de 1/3 do imóvel por Real Parque Locação De Imóveis Ltda para Gilbert Azambuja Filho. **Consta na Av.13 desta matrícula** a existência da Ação exequenda. **Consta na Av.14 desta matrícula** a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1047234-18.2024.8.26.0002, em trâmite na 11ª Vara Cível de Santo Amaro/SP, requerida por BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A contra CANROO COMÉRCIO DE ATEFATOS DE COURO LTDA e Outros. **Consta na Av.15 desta matrícula** a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1080796-18.2024.8.26.0002, em trâmite na 13ª Vara Cível de Santo Amaro/SP, requerida por MICONIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra CANROO COMÉRCIO DE ATEFATOS DE COURO LTDA e Outros. **Consta na Av.16 desta matrícula** a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 5122445-83.2024.8.13.0024, em trâmite na 25ª Vara Cível de Belo Horizonte/MG, requerida por MULTIPLAN GREENFIEL XI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A contra CANROO COMÉRCIO DE ATEFATOS DE COURO LTDA e Outros. **Consta na Av.17 desta matrícula** a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1076069-16.2024.8.26.0002, em trâmite na 14ª Vara Cível de Santo Amaro/SP, requerida por ANALIA FRANCO COMÉRCIO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA contra CANROO COMÉRCIO DE ATEFATOS DE COURO LTDA e Outros. **Consta na Av.18 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00109866420245030001, foi determinada a indisponibilidade dos bens de GILBERT AZAMBUJA FILHA e Outra. **Consta na Av.20 desta matrícula** a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1155362/32.2024.8.26.0100, requerida por BNACO DAYCOVAL S.A contra CANROO COMÉRCIO DE ATEFATOS DE COURO LTDA e Outros. **Consta na Av.21 desta matrícula** a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1133821-40.2024.8.26.0100, em trâmite na 15ª Vara Cível do foro Central/SP, requerida por BANCO DAYCOVAL S/A contra CANROO COMÉRCIO DE ATEFATOS DE COURO LTDA e Outros.

Consta às fls. 729 do laudo de avaliação que o imóvel está situado à Rua Barão de Castro Lima nº 127, apto 31, 3º andar, Edifício Dom Diogo, Real Parque, Morumbi/SP CEP 05685-040.

Contribuinte nº 300.048.0038-6 (Av.02). Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP, que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e há débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 1.712,02 (05/03/2026).

Valor da Avaliação deste lote: R\$ 1.215.000,00 (Um milhão e duzentos e quinze mil reais) para dezembro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE Nº 02: MATRÍCULA Nº 33.954 DO 15º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Um prédio e seu respectivo terreno situado à rua Michigan, nº 1.115, parte dos lotes 1 B 40, da quadra 171, no bairro do Brooklin Novo, no 30º Subdistrito Ibirapuera, medindo o terreno que dista 20,00 metros da esquina da rua Guaraiuva, 10,00 metros de frente para a rua Michigan, por 20,00 metros da frente aos fundos, de ambos os Lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 200,00 metros quadrados; confrontando do lado direito de quem de dentro do terreno olha para a rua com 08 lotes 40 40-A, de Edith Ogler B de Gilberto Ferreira Ramos; pelo lado esquerdo com o lote 1-A, de Maria Antônio Rodrigues Gagliot ti 9 na linha dos fundos com o lote 39, de Raul Sckiwinden. **Consta na Av.14 desta matrícula** a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1047234-18.2024.8.26.0002, em trâmite na 11ª Vara Cível de Santo Amaro/SP, requerida por BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A contra CANROO COMÉRCIO DE ATEFATOS DE COURO LTDA e Outros. **Consta na Av.15 desta matrícula** a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1080796-18.2024.8.26.0002, em trâmite na 13ª Vara Cível de Santo Amaro/SP, requerida por MICONIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra CANROO COMÉRCIO DE ATEFATOS DE COURO LTDA e Outros. **Consta na Av.16**

desta matrícula a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1076069-16.2024.8.26.0002, em trâmite na 14ª Vara Cível de Santo Amaro/SP, requerida por ANALIA FRANCO COMÉRCIO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA contra CANROO COMÉRCIO DE ATEFATOS DE COURO LTDA e Outros. **Consta na Av.17 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.18 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00109866420245030001, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Belo Horizonte/MG, foi determinada a indisponibilidade dos bens de GILBERTO AZAMBUJA FILHO. **Consta na Av.20 desta matrícula** a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1155362/32.2024.8.26.0100, requerida por BNACO DAYCOVAL S.A contra CANROO COMÉRCIO DE ATEFATOS DE COURO LTDA e Outros.

Consta às fls. 750 do laudo de avaliação Trata-se de uma casa térrea situada na Rua Michigan, no bairro do Brooklin, medindo 10,00m de frente, por 20m da frente aos fundos, perfazendo um total de 200m de terreno, com área construída de 120,00m.

Contribuinte nº 085.169.0011-8. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 23.326,11 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 830,48 (05/03/2026).

Valor da Avaliação deste lote: R\$ 1.385.000,00 (Um milhão e trezentos e oitenta e cinco mil reais) para dezembro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

São Paulo, 06 de março de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Claudio Antonio Marquesi
Juiz de Direito