4ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara–SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado **ESPÓLIO DE MARLENE MIES NATARBERARDINO**, **representado pelo inventariante ENZO NATARBERARDINO,** inscrito no CPF/MF sob o nº 059.358.798-75; **bem como do credor fiduciário BANCO BRADESCO S/A,** inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12; **e dos coproprietários SÉRGIO MIES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 170.402.808-68; **ANELIESE MIES,** inscrita no CPF/MF sob o nº 532.985.868-20; **e INGRID MIES,** inscrita no CPF/MF sob o nº 896.649.908-25.

A Dra. Adriana Cristina Paganini Dias Sarti, MM. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara- 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 **TRENDBANK S/A BANCO DE FOMENTO** contra **ESPÓLIO DE MARLENE MIES NATARBERARDINO - processo nº 0000749-91.2012.8.26.0003,** 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 01/12/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 04/12/2026 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 04/12/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 27/01/2027 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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 **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do Código de Processo Civil, os coproprietários terão a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência.

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, § 1°, 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.

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 sob 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 **5% (cinco 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.

<u>RELAÇÃO DO BEM</u>: DIREITOS SOBRE PARTE IDEAL DE 37,19% DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 177.312 DO 14º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP: Rua Liege nºs 156 e 168, na Vila Vermelha, quadra E, São João Clímaco, na Saúde – 21º Subdistrito. DOIS PRÉDIOS E RESPECTIVO TERRENO situado no lado ímpar, distante 26,11m do canto chanfrado formado pela Rua Ostenda, medindo 18,54m de frente, por 52,51m da frente aos fundos do lado direito e 48,30m do lado esquerdo, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confrontando do lado direito de quem da rua olha, com o prédio nº 146, pelo lado esquerdo com o prédio nº 172, e nos fundos com propriedade do Espólio de Natalina Bogaert Ducamo e de Custódio Amaral Martins, encerrando a área de 936,50m². Essa matrícula foi aberta em virtude da unificação dos imóveis das matrículas abaixo mencionadas. **Consta na Av.04, 05, 09, 10, 11, e 14 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária ao BANCO BRADESCO S/A. **Consta na Av.06 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta**

na Av.12 desta matrícula que nos autos do Processo nº 10222394520188260003, foi determinada a indisponibilidade dos bens de MARLENE MIES NATARBERARDINHO. **Consta na Av.13 e 21 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1022239-45.2018.8.26.0003, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP, requerida por BANCO SAFRA S/A contra MARLENE MIES NATARBERARDINHO, foi penhorado os direitos correspondentes a 37,19% do imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.15 e 16 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10007145820205020034, foi determinada a indisponibilidade dos bens de MARLENE MIES NATARBERARDINHO e Outra, inclusive 69,45% dos direitos do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.18 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10003616620175020052, foi determinada a indisponibilidade dos bens de MARLENE MIES NATARBERARDINHO e Outra, inclusive 69,45% dos direitos do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.19 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10014243120238260624, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro de Tatuí/SP, requerida por ONE7 SECURITIZADORA DE CRÉDITOS COMERCIAIS S/A contra MARLENE MIES NATARBERARDINHO, foi penhorado 37,19% dos direitos do imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.20 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1001423-46.2023.8.26.0624 em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro de Tatuí/SP, requerida por ONE7 SECURITIZADORA DE CRÉDITOS COMERCIAIS S/A contra MARLENE MIES NATARBERARDINHO, foi penhorado 37,19% dos direitos do imóvel objeto desta matrícula.

Contribuinte nº 049.215.0034-7. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP, débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R$ 126.250,30 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R$ 33.101,94 (29/10/2026).

Consta às fls. 270 do laudo de avaliação que o terreno encontra-se ocupado por 3 construções interligadas.

Valor da Avaliação da parte ideal de 37,19% do Imóvel: R$ 4.468.560,70 (Quatro milhões, quatrocentos e sessenta e oito mil, quinhentos e sessenta reais e setenta centavos) para março de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta às fls. 1778 dos autos que sobre o imóvel recaem débitos fiduciários no valor total de R$ 548.900,00 atualizados para maio de 2026.

Consta às fls. 1387 dos autos Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 0009060-71.2012.8.26.0003, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP.

Débito desta ação no valor de R$ 142.202,57 (maio/2026).

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____
Dra. Adriana Cristina Paganini Dias Sarti
Juíza de Direito