

2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I – SANTANA DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Exma. Sra. Dra. **Ana Claudia Dabus Guimarães e Souza**, Juíza de Direito da **2ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da **Gestora Picelli Leilões**, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

Processo: **0147691-89.1998.8.26.0001**

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONTRATOS BANCÁRIOS

EXEQUENTE: BANCO DO BRASIL S/A, inscrito no CNPJ/MF 00.000.000/0722-65, por seu representante legal.

EXECUTADOS: PULSITRONIC INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PEÇAS E ACESSÓRIOS LTDA, inscrito no CNPJ/MF 55.863.609/0001-86 por seu representante legal e demais coobrigados, ELECOMPAR ELETRIFICAÇÕES E COMUNICAÇÕES DO PARANÁ LTDA. Inscrito no CNPJ/MF 79.192.282/0001-26, ALFREDO MINELLI GONÇALEZ, inscrito no CPF/MF 248.444.898-87 e FLÁVIA APARECIDA FERREIRA GONÇALEZ, inscrita no CPF/MF 107.435.488-50.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de São Paulo, CNPJ/MF nº 46.395.000/0001-39, na pessoa do procurador.
- ✓ Processo nº 514.317/94-7 em trâmite na Vara das Execuções Fiscais Municipais de São Paulo/SP.
- ✓ Processo nº 0082108-96.0400.8.26.0090 em trâmite na Vara das Execuções Fiscais Municipais de São Paulo/SP.
- ✓ Processo nº 21.547/2004 em trâmite na Vara das Execuções Fiscais Municipais de São Paulo/SP.
- ✓ Processo nº 0604821-23.9800.8.26.0090 em trâmite na Vara das Execuções Fiscais Municipais de São Paulo/SP.
- ✓ Processo nº 0142156-04.2006.8.26.0001 em trâmite na 4ª Vara Cível do foro regional I - Santana de São Paulo/SP.
- ✓ Processo nº 0680530-74.9600.8.26.0090 em trâmite na Vara das Execuções Fiscais Municipais de São Paulo/SP.
- ✓ Processo nº 0001136-55.2011.5.02.0005 em trâmite na 5ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP.
- ✓ Processo nº 0000554-20.1991.8.16.0004 em trâmite na 4ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Curitiba/PR.

- ✓ Agravo de instrumento 2080145-38.2025.8.26.000 – 14ª Câmara de Direito Privado.
- ✓ Ocupantes do bem, Leandro Gonzalez Minelli.
- ✓ Maria Aparecida de Oliveira - CPF: 229496288-50.

DO CERTAME:

1ª Praça: Iniciará no dia 01/09/2025 às 14h30min e encerrará no dia 04/09/2025 às 14h30min.
DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 921.380,52 (novecentos e vinte e um mil, trezentos e oitenta reais e cinquenta e dois centavos), para junho de 2025, que será atualizado até a data do leilão, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:
2ª Praça: Iniciará no dia 04/09/2025 às 14h30min e se encerrará no dia 01/10/2025 às 14h30min (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 552.828,31 (quinhentos e cinquenta e dois mil, oitocentos e vinte e oito reais e trinta e um centavos), que corresponde **60% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão**. Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: CONSTRUÇÃO COM ALTURA DE TRÊS PAVIMENTOS edificada sobre: Matrícula 80.562 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Uma Casa situada na Rua Galileia, nº787, antigo nº 83, e seu respectivo terreno, constituído de parte/ do lote 83 da quadra 48, do parque Peruche, antigo sítio - / Mandaqui ou chácara Bicudo, no 23º subdistrito – Casa verde, medindo 10,00m de frente, a partir do 10,00m do ângulo reto formado pelo encontro dos alinhamentos das Ruas Galileia e/ M, por 20,50m da frente aos fundos, com a área de 206,30m²/ mais ou menos, confrontando do lado direito, de quem entra/ no terreno, com o lote nº 85, do lado esquerdo com o lote / nº 81, ambos da mesma rua, pertencentes a Francisco de Paula Peruche e nos fundos com propriedade de Silvano Vidal Silveira. Inscrito no cadastro dos contribuintes da Prefeitura Municipal sob nº 075.078.0030-1.

Matrícula 57.363 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Uma casa residencial e seu respectivo terreno situado à Rua Galileia, nº 779, antigo nº 81, antes Rua “I”, no Parque Peruche, antigo sítio do Mandaqui ou Chácara Bicudo, no 23º Subdistrito - Casa verde, medindo 10,00m de frente, por 17,50m da frente aos fundos de um lado, onde confronta com o lote 85 de Francisco Peruche, tendo nos fundos a largura de 10,00m, confrontando com terreno da proprietária, prometido a venda a Masalrichi Yoneta. Inscrito no Cadastros dos Contribuintes da Prefeitura Municipal, sob nº 075.078.0068-7.

Decisão fls. 1193: Trata-se de imóvel indivisível, embora registrado sob duas matrículas. Assim, a penhora, assim como as praças, deverá ter como objeto ambas as matrículas: 80.652 e 57.363, do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

LOCALIZAÇÃO: Rua Galileia, nº 787 e 779, casa Verde, CEP 02530-000 - São Paulo/SP – Zona norte da cidade

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – A vistoria foi agendada judicialmente para o dia 4 de dezembro de 2024, no entanto nenhuma das partes compareceu e ninguém atendeu aos chamados no portão, portanto não foi permitida a entrada desta signatária no imóvel avaliando. Sobre o terreno existe uma **CONSTRUÇÃO COM ALTURA DE TRÊS PAVIMENTOS** e idade aparente condizente com a idade informada pela Prefeitura, de 37 anos. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.

AVALIADO: R\$ 855.000,00 (oitocentos e cinquenta e cinco mil reais), em janeiro de 2024 – Fls.1009 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrículas 80.652 e 57.363 ambas do 8º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo/SP.

DEPOSITÁRIO: FLÁVIA APARECIDA FERREIRA GONÇALEZ, CPF: 107.435.488-50.

DO ÔNUS: Matrícula 80.562 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo Consta PENHORA do processo em epígrafe, fls. 635 devidamente averbado na AV10/80.652. Consta R.2/80.562 CÉDULA DE CRÉDITO. Consta R.3/80.562 – HIPOTECA. Consta R.4/80.562 – PENHORA nos autos do processo 514.317/94-7 em trâmite na Vara das Execuções Fiscais Municipais de São Paulo/SP. Consta R.5/80.562 – PENHORA nos autos do processo 82.108/2004 em trâmite na Vara das Execuções Fiscais Municipais de São Paulo/SP. Consta R.6/80.562 – PENHORA nos autos 21.547/2004 em trâmite na Vara das Execuções Fiscais Municipais de São Paulo/SP. Consta Av.7/80.562 – PENHORA A METADE IDEAL DO IMÓVEL nos autos 604.821/98 em trâmite na Vara das Execuções Fiscais Municipais de São Paulo/SP. Consta Av.8/80.562 – PENHORA nos autos do processo 0142156042006 da 4ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana. Consta AV.9/80.562 – PENHORA nos autos 680.530/96 em trâmite na Vara das Execuções Fiscais Municipais de São Paulo/SP. Consta Av.11/80.562 – INDISPONIBILIDADE nos autos do processo 0001136-55.2011.5.02.0005 5ª vara do trabalho de São Paulo. Consta Av.12/80.562 – Indisponibilidade nos autos do processo 0000554-20.1991.8.16.0004 4ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Curitiba/PR. Matrícula 57.363 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - Consta R.1/57.363 – ESCRITURA DE DOAÇÃO. Consta R.2/57.363 – CÉDULA DE CRÉDITO. Consta R.3/57.363 – HIPOTECA. Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de São Paulo, consta os DÉBITOS FISCAIS,

matrícula 57.363 no importe de R\$ 147.560,68 (cento e quarenta e sete mil, quinhentos e sessenta reais e sessenta e oito centavos), e matrícula 80.562 no importe de R\$ 233.531,17 (duzentos e trinta e três mil, quinhentos e trinta e um reais e dezessete centavos) conforme consulta em 11 de junho de 2025. **Consta pendente de julgamento do Agravo de Instrumento n. 2080145-38.2025.8.26.0000 – 14ª Câmara de Direito Privado.** Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data. Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que há processo trabalhista em trâmite em face aos executados.

Consta alegação de impenhorabilidade dos imóveis localizados na Rua Galiléia 787 e 779, o MM Juiz entendeu no afastamento já que oferecerem voluntariamente os imóveis como garantia da cédula de crédito industrial (fls. 35/37), assumiram o risco da execução, independentemente da destinação dos recursos - Ciente para os interessados: Considerando o efeito suspensivo parcial concedido em Agravo de Instrumento (processo nº 2080145-38.2025.8.26.0000), aguarde-se seu julgamento antes da expedição de eventual carta de arrematação, mantendo-se a realização do leilão conforme determinado.

Conforme decisão de fls. 1155/1157: o arrematante arcará com os 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.

As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 36.216.219,41 (Trinta e seis milhões, duzentos e dezesseis mil, duzentos e dezenove reais e quarenta e um centavos.) junho/2023 – fls.952/964.

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (29º da Resolução 236/2016).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como débitos

condominiais (de natureza *propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN c/c art. 908, § 1º, do CPC.

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente. Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

DA BAIXA DOS GRAVAMES NO FÓLIO REAL: Conforme artigo 320-G do Provimento 188/2024, nos termos da Lei, em caso de arrematação, todos os ônus da matrícula anteriores à data da expedição da carta de arrematação, serão baixadas por este Juízo de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis competente, momento em que tal instituição deverá também noticiar a baixa dos ônus aos respectivos detentores de tais prerrogativas, de tudo dando ciência nos autos.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.picellileiloes.com.br, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.picellileiloes.com.br/>.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).

À VISTA: O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

PARCELADO: O interessado deverá apresentar proposta por escrito através do endereço eletrônico: contato@picellileiloes.com.br, até o início do leilão que deverá indicar o sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe,

consubstanciado no artigo 1.489, V do Código Civil. **A apresentação de proposta não suspende o leilão** (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento), sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. **Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão**, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos. **Conforme hodierna jurisprudência será aceito proposta no curso do leilão:** *“Agravo de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença. Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de parcelamento, nos termos dos § 7º e 8º do referido artigo 895. Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipotecado próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução. Proposta que observou os requisitos legais, inclusive com indicação do indexador de correção monetária das parcelas. Recurso improvido.”(Agravo de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ª Câmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA – j.22/01/2019 – v.u.).*

Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

ARREMATACÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que que não será considerada despesa processual.

LANCE CONDICIONAL: Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão dos documentos em caso de aceitação.

DA COMISSÃO: Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ)

§ 1º Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese de desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.

§ 2º Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.

§ 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para atendimento@picellileiloes.com.br

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.picellileiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o “caput” do art. 335 do Código Penal.

Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Jaguariúna, 23 de junho de 2025.

Dra. Ana Claudia Dabus Guimarães e Souza
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754