

3ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Exma. Sra. Dra. MONICA DI STASI, Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Central Cível 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 n.º 0204437-87.2006.8.26.0100

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JURUPIS OFFICE BUILDING, CNPJ/MF 03.371.380/0001-69, por seu representante legal.

EXECUTADOS: ESPÓLIO DE JOSÉ DA SILVA, CPF/MF nº 077.570.006-10, representado pelo inventariante Sr. ALDO CESAR DA SILVA, CPF/MF nº 624.490.367-68 com herdeiros HELON MACIEL DA SILVA; ALDO CÉSAR DASILVA; JORGE DA SILVA; JOSEMAR DA SILVA; GILBER DA SILVA; JOBER DA SILVA; SHIRLEY DA SILVA; JOYCE DA SILVA; EDIMARDA SILVA; JENNIFFER DA SILVA; JOSEFFTA DA SILVA; JULIANO DA SILVA e JEVERSON DA SILVA, (fls. 1099/1107) – representado por curador especial Dr. Welesson José Reuter de Freitas – OAB/SP 160.641

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de São Paulo, CNPJ/MF nº 46.395.000/0001-39, na pessoa do procurador.
- ✓ Processo n.º 0001308-69.2010.5.02.0445, em trâmite na 5ª Vara do Trabalho da Comarca de Santos/SP.
- ✓ Processo n.º 0201339-89.2009, em trâmite na 28ª Vara Cível do Foro Central da Capital de São Paulo/SP.
- ✓ União Federal (Fazenda Nacional)
- ✓ Fazenda Pública
- ✓ Ministério Público Federal (Juiz de Fora/MG)
- ✓ Processo nº 4700-09.2014.4.01.3801 em trâmite na 3ª Vara Federal da Subseção Judiciária da Comarca de Juiz de Fora/MG.
- ✓ Processo nº 000468.55.2014.4.01.3801 em trâmite na 4ª Vara Federal da Subseção Judiciária da Comarca de Juiz de Fora/MG.
- ✓ Embargos de terceiros de nº 1097047-84.2019.8.26.010
- ✓ Agravo Interno Cível (2288212-42.2024.8.26.0000) – 28 Câmara de Direito Privado
- ✓ Agravo Interno Cível (2211511-40.2024.8.26.0000) – 28 Câmara de Direito Privado
- ✓ Embargos de Declaração Cível (2211511-40.2024.8.26.0000) – 28 Câmara de Direito Privado

- ✓ Virgínia Wady Debes Pacheco, CPF/MF: 640.662.588-91
- ✓ Carlos Alberto Pacheco, CPF/MF: 690.455.348-00

DO CERTAME:

1ª Praça: Iniciará no dia 14/04/2025 às 14:00 horas e encerrará no dia 17/04/2025 às 14:00 horas.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 465.327,37 (quatrocentos e sessenta e cinco mil, trezentos e vinte e sete reais e trinta e sete centavos), para janeiro 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 17/04/2025 às 14:00 horas e se encerrará no dia 14/05/2025 às 14:00 horas (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 232.663,68 (duzentos e trinta e dois mil, seiscentos e sessenta e três reais e sessenta e oito centavos), que corresponde **50% 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: MATRICULA 144.766 DO 14º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP: IMÓVEL: CONJUNTO Nº 83, localizado no 8º pavimento do EDIFÍCIO JURUPIS OFFICE BUILDING, situado na Alameda dos Jurupis nº 657, em Indianópolis – 24º subdistrito - CONJUNTO, com a área útil de 45,30 m² área comum de garagem de 29,05m², correspondente ao uso de 01 vaga indeterminada, sujeita ao auxílio de manobrista, localizada nos 2º e 1º subsolos, área comum de 27,95m², área total de 102,30m², fração ideal no terreno de 2,3506%.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO fls. 1645/1691: A Unidade avaliada (nº 83) conta com 2 salas para escritório, 2 banheiros e copa. Conforme constante da matrícula, possui as dimensões seguintes: área útil de 45,30 m², área comum de garagem de 29,05 m², correspondente ao uso de 1 vaga indeterminada e sujeita ao uso de manobrista, área comum de 27,95 m², área total de 102,30 m². com fração ideal no terreno de 2,3506%. **O conjunto (nº 83) encontra-se atualmente unificado com o conjunto ao lado (nº 82), sendo certo que eventual separação exigirá obras no imóvel, implicando em custos que provocarão redução do valor de mercado do imóvel, que não pôde ser medida.** Trata-se de prédio composto por uma única torre com 14 pavimentos (2 subsolos, térreo, 10 pavimentos tipo e cobertura), servido por 2 elevadores, contendo 42 conjuntos comerciais (4 por andar tipo e 2na cobertura), mais 2 lojas no pavimento térreo com acesso a partir do logradouro e portaria com catraca eletrônica.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais) em setembro/2023, Fls. 1645/1691, homologada as fls. 1952/1953, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Localização: Alameda dos Jurupis nº 657 – Conjunto nº 83, Moema – São Paulo/SP.

Matrícula 144.766 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo/SP.

CNM: 041.168.0030-9

DEPOSITÁRIO: atual possuidor.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA**, do processo em epígrafe, fls. 560/563 e 577/586 devidamente averbado na AV.4. Consta em Av. 5: PENHORA, do processo n.º 0201339-89.2009, em trâmite na 28ª Vara Cível do Foro Central da Capital de São Paulo/SP. Consta em Av.6 – PENHORA, do processo n.º 0001308-69.2010.5.02.0445, em trâmite na 5ª Vara do Trabalho da Comarca de Santos/SP.

Constatação: conforme se extrai de fls. 529/549, a arrematação constante em R. 2 foi anulada, tendo em vista que o bem objeto de expropriação naqueles autos não eram de propriedade daquele executado.

Conforme planilha de débito da Prefeitura Municipal de São Paulo juntada as fls. 1962, consta os **DÉBITOS FISCAIS**¹ exercícios em aberto 2024 (R\$ 4.597,30) e 2025 (R\$ 5.286,90) e DIVIDA ATIVA no importe de R\$ 36.111,53, consulta em 24.01.2025 integrante ao presente.

DÉBITOS CONDOMINIAIS E EXEQUENDO, conforme planilha de folhas 1657, consta R\$ 1.443.506,12 para agosto de 2024. 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 **NÃO há** processo trabalhista em trâmite em face ao executado.

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.

Débito de condomínio pendentes e não pagos por meio desta ação judicial deverão ser suportados pelo arrematante.

Por ordem do MM Juiz, é obrigatório a publicação do edital de leilão em jornal de ampla circulação e intimação e cientificações dos sujeitos constantes no artigo 899 do CPC, por meio da carta postal ou telegrama

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.

¹ https://duc.prefeitura.sp.gov.br/iptu/consulta_ipu/frm07_SelecaoIPTU.aspx

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 1.443.506,12 (um milhão, quatrocentos e quarenta e três mil, quinhentos e seis reais e doze centavos) em agosto/2024 – fls. 1957.

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causas 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, serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN.

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 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: “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 da 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 juridico@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, 24 de janeiro de 2025.

Dra. Monica Di Stasi
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754