

EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

O(A) Dr. Murilo Branzani da Silva, M.Mº. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional X - Ipiranga - Comarca de São Paulo - SP, **FAZ SABER** a todos quanto a este edital virem ou dele conhecimento tiverem, com fulcro nos arts. 879 a 903, do CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016 e arts. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, Wesley Oliveira Ascanio, matriculado na JUCESP sob o nº 1.137, devidamente homologado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por meio da plataforma eletrônica www.tabaleiloes.com.br, levará a público para venda e arrematação o bem descrito abaixo de acordo com as regras expostas a seguir.

PROCESSO: 1016732-70.2022.8.26.0001. EXEQUENTE: SANTANA S.A. - CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO. **EXECUTADO:** JOTHER SERVIÇO E COMÉRCIO EIRELI. E MARCOS JOSÉ BARSSOTTI. **INTERESSADO:** PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

LEILÃO/DATAS: O 1º leilão terá início em **14/09/2026 às 14:00** com encerramento em **17/09/2026 às 14:00** com lances a partir do valor da avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, terá início imediatamente o 2º Leilão, que se encerrará em **07/10/2026 às 14:00**, com lances a partir de **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.

SISTEMA: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do www.tabaleiloes.com.br, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais. Caberá ao Leiloeiro do sistema de alienação judicial eletrônica a definição dos critérios de participação na alienação judicial eletrônica com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances. (art. 14, da resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça).

LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais do leilão, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances.

BEM(NS): Conjunto nº 408, localizada no 4º andar ou 7º pavimento do Edifício Barão de Christina, situado na Avenida Paulista, nº 1471, no 17º Subdistrito - Bela Vista, possui a área útil de 23,15 m²m área comum de 9,20 m², área total de 32,35, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,1901%. Matrícula nº 139.135 do 4º RI de São Paulo - SP. Contribuinte nº 009.045.0280-5.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), avaliado em Junho de 2022.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 306.613,62 (trezentos e seis mil, seiscentos e treze reais e sessenta e dois centavos), atualizado em julho de 2026, de acordo com a Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP (INPC), e que poderá ser atualizado até a data da arrematação para que não seja caracterizado preço vil.

ÔNUS: Av.05 - Execução de Título Extrajudicial - 1016732-70.2022.8.26.0001; Av.06 - Penhora (Condomínio) 0047668-26.2021.8.26.0100 - Valor da execução em Maio de 2025: R\$ 31.898,96; Av.07 - Execução de Título Extrajudicial 1073777-26.2022.8.26.0100; Av.08/14 - Arresto convertido em

Penhora - 1016732-70.2022.8.26.0001; Av.09 - Penhora - 1002371-84.2023.8.26.0010; Av.10 - Execução de Título Extrajudicial 1017037-44.2022.8.26.0554; Av.11 - Execução de Título Extrajudicial - 1017033-07.2022.8.26.0554; Av.12 Bloqueio Judicial - 1033829-39.2023.8.26.0554; Av.13 - Penhora (Trabalhista) 0012199-98.2022.5.15.0015.

Conjunto nº 409, localizada no 4º andar ou 7º pavimento do Edifício Barão de Christina, situado na Avenida Paulista, 1471 no 17º subdistrito - Bela Vista, possui a área útil de 23,15 m², área comum de 9,20 m², área total de 32,35 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,1901%. Matrícula nº 139.136 do 4º RI de São Paulo - SP. Contribuinte nº 009.045.0280-5.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), avaliado em Junho de 2022.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 306.613,62 (trezentos e seis mil, seiscentos e treze reais e sessenta e dois centavos), atualizado em julho de 2026, de acordo com a Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP (INPC), e que poderá ser atualizado até a data da arrematação para que não seja caracterizado preço vil.

ÔNUS: Av.05 - Execução de Título Extrajudicial - 1016732-70.2022.8.26.0001; Av.06 - Execução de Título Extrajudicial 1073777-26.2022.8.26.0100; Av.07/13 Arresto convertido em Penhora 1016732-70.2022.8.26.0001; Av.08 Penhora 1002371-84.2023.8.26.0010; Av.09 - Execução de Título Extrajudicial 1017037-44.2022.8.26.0554; Av.10 Execução de Título Extrajudicial 1017033-07.2022.8.26.0554; Av.11 Bloqueio Judicial 1033829-39.2023.8.26.0554; Av.12 Penhora (Trabalhista) 0012199-98.2022.5.15.0015.

Vaga de Garagem localizada no 1º e 2º subsolo do Edifício Barão de Christina, situado na Avenida Paulista nº 1471, no 17º Subdistrito - Bela Vista, possui área útil e total de 23,20 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,04252%. Matrícula nº 139.137 do 4º RI de São Paulo - SP. Contribuinte nº 009.045.0280-5.

VALOR UNITÁRIO DE AVALIAÇÃO: R\$ 35.500,00 (trinta e cinco mil e quinhentos reais), avaliado em Junho de 2022.

VALOR UNITÁRIO DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 41.864,55 (quarenta e um mil, oitocentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos), atualizado em julho de 2026, de acordo com a Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP (INPC), e que poderá ser atualizado até a data da arrematação para que não seja caracterizado preço vil.

VALOR CONJUNTO DAS VAGAS DE GARAGEM (MATRÍCULA ÚNICA): R\$ 83.729,10 (oitenta e três mil, setecentos e vinte e nove reais e dez centavos).

ÔNUS: Av.05 - Execução de Título Extrajudicial - 1016732-70.2022.8.26.0001; Av.06 - Execução de Título Extrajudicial - 1073777-26.2022.8.26.0100; Av.07/13 Arresto convertido em Penhora 1016732-70.2022.8.26.0001; Av.08 - Penhora - 1002371-84.2023.8.26.0010; Av.09 - Execução de Título Extrajudicial - 1017037-44.2022.8.26.0554; Av.10 - Execução de Título Extrajudicial - 1017033-07.2022.8.26.0554; Av.11 Bloqueio Judicial - 1033829-39.2023.8.26.0554; Av.12 - Penhora (Execução Trabalhista) 0012199-98.2022.5.15.0015.

VALOR CONJUNTO DAS SALAS E VAGAS DE GARAGEM ATUALIZADO: R\$ 696.956,34 (seiscentos e noventa e seis mil, novecentos e cinquenta e seis reais e trinta e quatro centavos).

OBSERVAÇÃO: Sobre o contribuinte nº 009.045.0280-5, constam R\$ 111.420,29 de débito de IPTU inscrito em dívida ativa.

DA PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte do coproprietário/cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência, devendo ainda se habilitar para participar do leilão. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: contato@tabaleiloes.com.br, antes do início do certame) o seu direito de igualar o lance de terceiro, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

BAIXA DE PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus, serão todos cancelados junto ao órgão local, pelo M.M. Juízo comitente do leilão, através da expedição do competente mandado de cancelamento.

DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais débitos de IPTU/ITR, foro e laudêmio, quando aplicáveis, incidentes até a data da praça, serão pagos com o produto da venda, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN. O produto da venda será destinado ao pagamento de débitos, com preferência do IPTU e posteriormente os demais credores (ainda não definida pelo Juiz da causa a ordem de pagamento, e a possibilidade de prioridade do Crédito do Condomínio em face dos demais), e caso o produto da venda não seja suficiente, a diferença será de responsabilidade do arrematante. O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, cabendo ao arrematante verificar a situação documental e promover eventuais regularizações necessárias. Os atos necessários à expedição da carta de arrematação, registro imobiliário, recolhimento de ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante, conforme arts. 901, caput, §§ 1º e 2º, e 908, § 1º do CPC.

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, CPC.). Havendo indisponibilidade nos sistemas bancários ou necessidade de liberações de aplicações financeiras, o pagamento poderá ser prorrogado por mais 24 (vinte e quatro) horas.

PAGAMENTO PARCELADO: O interessado poderá apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação ou até o início do segundo leilão, proposta por valor que não seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizado. A proposta deve conter, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente (art. 895 e seguintes, CPC.).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão. 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.

INADIMPLEMENTO: Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante a qualquer momento, será cobrada multa compensatória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores,

encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias a diferença (art. 892, §1º, CPC.). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao leiloeiro.

ACORDO OU REMIÇÃO: Após a publicação do edital, em caso de acordo ou remição, fica o executado obrigado a pagar a comissão devida ao Leiloeiro de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor do acordo/pagamento entabulado. No caso de leilão de bem hipotecado, o executado poderá remi-lo até a assinatura do auto de arrematação, oferecendo preço igual ao do maior lance oferecido (art. 902 do CPC).

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado no site www.tabaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, CPC, suprimindo eventual insucesso nas intimações pessoais de todas as partes e interessados, ficando-os intimados, caso não sejam localizados no endereço informado nos autos, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

PENALIDADES: Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do C.C., ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do C.P.: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem.

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: www.tabaleiloes.com.br ou Telefone/WhatsApp (11) 3249-4680.

MURILO BRANZANI DA SILVA
JUIZ(A) DE DIREITO