

EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

O(A) Dra. Ana Lucia Fusaro, M.Mº. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Caetano do Sul - 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: 0006203-34.2020.8.26.0565. EXEQUENTE: GIOVANA ZANETTI MAGNANI CPF Nº 332.328.378-32, GF 15 INCORPORAÇÕES LTDA. CNPJ Nº 26.635.271/0001-07 E GF MAGNANI INCORPORAÇÕES LTDA. CNPJ Nº 24.919.610/0001-51. **EXECUTADOS:** J.O.R.F. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. CNPJ Nº 16.683.615/0001-08, SC BRASIL INCORPORAÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. CNPJ Nº 13.173.540/0001-19. **TERCEIRO INTERESSADO:** Prefeitura do Município de São Paulo.

LEILÃO/DATAS: O 1º leilão terá início em **24/08/2026 às 14:00** com encerramento em **27/08/2026 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 **17/09/2026 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): Lote 1 (IMÓVEL INDUSTRIAL COM 1.875 M², COMPOSTO POR 3 MATRÍCULAS DESCRITAS A SEGUIR) - Matrícula nº 75.264 (inscrição municipal nº 043.074.0288-1) - Um prédio destinado a indústria situado na Rua Teodoro Beaurepaire sob o nº 34, na Vila Seckler, 18º Subdistrito - Ipiranga, medindo seu terreno 27,50m de frente para a Rua Teodoro Beaurepaire, 50,00m da frente aos fundos pelo lado direito (de quem olha do imóvel para a rua), confrontando com os prédios nº 50 e 54 da mesma rua, 50,00m da frente aos fundos pelo lado esquerdo, confrontando com propriedade de Miguel Salomão, 27,50m de largura nos fundos, confrontando com propriedade de Francisco Rodrigues Seckler e de Avelino Honório dos Santos, encerrando a área total de 1.375,00 m². Localização de início: O terreno tem seu início após contados 16,00m da

esquina da Rua Antônio Marcondes, pelo lado da numeração par. **Atualização de numeração predial (Av.02 e Av.14):** O imóvel passou por alterações cadastrais na numeração da prefeitura, figurando momentaneamente como n°s 12/34, sendo posteriormente consolidado e atualizado para o n° 34 da Rua Teodoro de Beaurepaire. **Atualização de confrontação (Av.03):** O confronto pelo lado esquerdo passou a ser com a propriedade de Ripani Construções Participações e Administração de Bens Limitada. **Ônus:** Av.43 - Indisponibilidade de bens - Processo n° 0001143-74.2013.5.02.0038 em face de R.B.I. Participações e Administração de Bens Próprios Ltda.

Matrícula n° 81.451 (inscrição municipal n° 043.074.0059-3) - Um terreno situado na Rua Teodoro Beaurepaire, sem número, no 18° Subdistrito - Ipiranga, medindo 10,00m de frente por 50,00m da frente aos fundos, confrontando de um lado com terreno de Miguel Salomão e de outro lado e nos fundos com terrenos de Francisco Rodrigues Seckler e sua mulher Brasileira Teixeira Seckler.

Atualização de confrontações (Av.02): Passou a confrontar do lado direito (no sentido de quem olha do imóvel para a rua) com a propriedade de Mauro Ripani, do lado esquerdo com a propriedade de Mery Nemir Salomão e nos fundos com a propriedade de Francisco Rodrigues Seckler e sua mulher. **Averbação de construção (Av.03):** Consta a construção de um prédio com 70,00 m², que recebeu o n° 34-A da Rua Teodoro de Beaurepaire. **Ônus:** Av.38 - Indisponibilidade de bens - Processo n° 0001143-74.2013.5.02.0038 em face de R.B.I. Participações e Administração de Bens Próprios Ltda.

Matrícula n° 81.452 (inscrição municipal n° 043.074.0059-3) - Um terreno situado na Rua Teodoro Beaurepaire, sem número (referido como n° 188), no 18° Subdistrito - Ipiranga, medindo 10,00m de frente por 50,00m da frente aos fundos, confrontando de um lado e nos fundos com Francisco Rodrigues Seckler e de outro lado com um pequeno largo projetado que vai até a Rua Antônio Marcondes. **Atualização de confrontações (Av.02):** Por escritura posterior, consta que o imóvel passou a confrontar do lado direito (no sentido de quem olha do imóvel para a rua) com a propriedade de Mery Nemir Salomão, do lado esquerdo com um pequeno largo projetado que vai até a Rua Antônio Marcondes, e nos fundos com a propriedade de Francisco Rodrigues Seckler. **Ônus:** Av.37 - Indisponibilidade de bens - Processo n° 0001143-74.2013.5.02.0038 em face de R.B.I. Participações e Administração de Bens Próprios Ltda.

DÉBITOS DE IPTU: Inscrição Municipal n° 043.074.0288-1: R\$ 1.285.197,30 (um milhão, duzentos e oitenta e cinco mil, cento e noventa e sete reais e trinta centavos). Inscrição Municipal n° 043.074.0059-3: R\$ 327.799,77 (trezentos e vinte e sete mil, setecentos e noventa e nove reais e setenta e sete centavos), que não serão de responsabilidade do arrematante conforme o art. 130 do CTN.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 4.524.000,00 (quatro milhões, quinhentos e vinte e quatro mil reais), avaliado em maio de 2025.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 4.770.487,30 (quatro milhões, setecentos e setenta mil, quatrocentos e oitenta e sete reais e trinta 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.

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 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.

ARREMATÇÃO 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.

DRA. ANA LUCIA FUSARO
JUIZ(A) DE DIREITO