



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 3489-4882, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DOS REQUERIDOS**

Processo Digital nº: **1013283-88.2019.8.26.0008**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Residencial Praça das Américas**
 Executado: **Sandro Paulo Vilares Moraes e outros**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DOS RÉUS SANDRO PAULO VILARES MORAIS (CPF/MF nº 131.999.598-57); JOÃO CARLOS VILARES MORAIS (CPF/MF nº 246.540.158-09) e AMÉLIA DA CONCEIÇÃO VILARES MORAIS (CPF/MF nº 232.729.408-80, bem como seu cônjuge, se casado for, INTERESSADOS: CONSTRUTORA PASSARELLI LTDA. (CNPJ/MF nº 60.625.829/0001-01) (coproprietária registral); GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (CNPJ/MF nº 58.507.286/0001-86) (coproprietária registral); RB CAPITAL SECURITIZADORA S.A. (CNPJ/MF nº 03.559.006/0001-91); PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39); OCUPANTE DO IMÓVEL; 56ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO, PROCESSO Nº 0001182-85.2011.5.02.0056; 20ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO/SP, PROCESSO Nº 0002153-81.2011.5.02.0020; 1ª VARA DO TRABALHO DE JUNDIAÍ/SP, PROCESSO Nº 0000387-79.2014.5.15.0002; 1ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL DA COMARCA DE VITÓRIA/ES, PROCESSO Nº 5032067-90.2022.8.08.0024; E, 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ DA COMARCA DA CAPITAL/SP, PROCESSO Nº 0115130-39.2008.8.26.0008, expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais movida por RESIDENCIAL PRAÇA DAS AMÉRICAS em face de SANDRO PAULO VILARES MORAIS E OUTROS, PROCESSO Nº 1013283-88.2019.8.26.0008.

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível, do Foro Regional VIII - Tatuapé, Estado de São Paulo, Dr(a). Rubens Pedreiro Lopes, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que, com fulcro no artigo 882 do CPC e nos artigos 250 a 280 das NSCGJ, no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital, dia **08/01/2024, às 14:00 horas, e com término no dia 11/01/2024, às 14:00 horas, o leiloeiro Oficial Daniel Hamoui**, inscrito na JUCESP sob o nº 1105 através do portal DH LEILÕES www.dhleiloes.com.br, levará à pregão público o(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e avaliado(s) em R\$ 274.500,00 (duzentos e setenta e quatro mil e quinhentos reais), de acordo com a avaliação de fls. 206/208 e 212 em Julho de 2020 e R\$ 346.373,95 (trezentos e quarenta e seis mil, trezentos e setenta e três reais e noventa e cinco centavos) atualizado até outubro de 2023, para venda e arrematação a quem maior lance oferecer, não sendo aceito lance abaixo do valor da avaliação **devidamente atualizado**. Assim, pelo presente edital fica(m) o(s) requerido(s) supracitado(s), bem como seu(ua) cônjuge, se casado(a) for, **intimado(s)** da designação supra, caso não localizado(s) para intimação pessoal. Fica desde já designado **o dia 11/01/2024, às 14:01, e com término no dia 31/01/2024, às 14:00 horas**, para realização de 2ª hasta, caso não haja licitantes



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 3489-4882, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

na primeira, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% do valor da avaliação (art. 262 das NSCGJ) **devidamente atualizado**. As **condições de pagamento** estão disponíveis no site acima. **Descrição do(s) bem(ns)**: DIREITOS HEREDITÁRIOS E DE COMPROMISSÁRIO COMPRADOR QUE OS EXECUTADOS POSSUEM SOBRE O APARTAMENTO Nº 86, LOCALIZADO NO 8º ANDAR DO BLOCO 03, EDIFÍCIO AMÉRICA CENTRAL, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PRAÇA DAS AMÉRICAS, SITUADO NA AVENIDA SERAFIM GONÇALVES PEREIRA, S/Nº, NO 36º SUBDISTRITO – VILA MARIA, contendo a área privativa de 46,4700 metros quadrados, área comum de uso não proporcional de 9,2400 metros quadrados, área comum de 28,0232 metros quadrados, com a área total de 83,7332 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 0,281340%; cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga para estacionamento de veículo, coberta ou descoberta, localizada no térreo, nos 1º, 2º, 3º ou 4º sobressolos do condomínio, em local indeterminado e sujeita a atuação de manobrista. Observação I) Conforme fls. 193/195, foi deferida a penhora na integralidade do bem, uma vez que trata-se de dívida propter rem (própria da coisa). CONTRIBUINTE nº 063.087.0160-2. MATRÍCULA – 50.281 do 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL** – R\$ 34.095,04 (trinta e quatro mil, noventa e cinco reais e quatro centavos), em março de 2023. **ÔNUS** – Consta na AV. 1, HIPOTECA em favor de Rio Bravo Securitizadora S.A (atualmente denominada RB Capital Securitizadora S.A.). Consta na AV. 3, alteração do tipo societário da Goldfarb para Goldfarb Incorporações e Construções S/A. Consta na AV. 6, DISPONIBILIDADE DE BENS E DIREITOS de Goldfarb Incorporações e Construções S.A., derivada dos autos nº 0001182-85.2011.5.02.0056, da 56ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na AV. 7, INDISPONIBILIDADE DE BENS E DIREITOS de Goldfarb Incorporações e Construções S.A., derivada dos autos nº 0002153-81.2011.5.02.0020, da 20ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na AV. 8, INDISPONIBILIDADE DE BENS E DIREITOS de Goldfarb Incorporações e Construções S.A., derivada dos autos nº 0000387-79.2014.5.15.0002, da 1ª Vara do Trabalho de Jundiaí/SP. Consta na AV. 9, INDISPONIBILIDADE DE BENS E DIREITOS de Goldfarb Incorporações e Construções S.A., derivada dos autos nº 5032067- 90.2022.8.08.0024, da 1ª Vara da Fazenda Pública Estadual da Comarca de Vitória/ES. Consta às fls. 376/377, PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS derivada do processo nº 0115130-39.2008.8.26.0008, da 5ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé da Comarca da Capital/SP, cujo débito é de R\$32.379,60, para maio/2022 (fls. 450/453). Eventual necessidade de regularização do imóvel, junto a Municipalidade e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante. Os direitos hereditários de João Carlos e Amélia da Conceição decorrem do falecimento de Carlos Augusto dos Santos Moraes, cuja ação de inventário/arrolamento não foi localizada. Observação: I) Em consulta realizada ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, não constam débitos tributários em aberto para o referido imóvel, até 25/10/2023. No tocante ao SQL ascendente (063.087.0001-0), identificamos o valor de R\$ 899.158,60, para outubro/2023, **nos termos da r. Decisão a seguir transcrita: "Vistos. Fls. 588: Defiro a realização de novas praças, nos seguintes termos: Fundado no art. 880, § 3º, do CPC, determino a alienação do(s) bem(ns) penhorado(s) e avaliado(s), pela via eletrônica, nomeado desde já o(a) leiloeiro(a) Daniel Hamoui, a quem deverá ser disponibilizada senha de acesso aos autos eletrônicos, ou acesso aos autos físicos, conforme o caso. O valor da alienação deverá corresponder, no mínimo, em primeira praça, a quantia da avaliação R\$274.500,00 em julho de 2020(fl. 212), devidamente atualizada pelo(a) leiloeiro(a), antes da publicação do Edital, pela variação da tabela prática de correção monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, e, em segunda praça, o valor não poderá ser inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizado, na forma do artigo 13 do Provimento CSM nº 1625/2009,**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,
 Fone: (11) 3489-4882, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

observando-se o disposto no artigo 843 § 2º do CPC. O(a) leiloeiro(a) designado(a), que deverá estar habilitado(a) perante o Tribunal de Justiça como Auxiliar da Justiça, na Categoria de Leiloeiro(a), fica encarregado(a) de intimar TODOS os envolvidos, inclusive eventual cônjuge que não faça parte do processo e credores cujas penhoras sobre o bem alienado estejam inscritas à margem da matrícula, até às vésperas da data do certame, assim como os eventuais coproprietários, incumbindo-lhe também a publicação de editais. Fica o(a) leiloeiro(a) desde já autorizado(a) a realizar todo o trâmite legal para a consecução do fim almejado, na forma da legislação em vigor. Consigna-se que a parte devedora ou respectivo cônjuge, dependentes, descendentes, ascendentes, coproprietários têm preferência na aquisição do(s) bem(ns), em igualdade de condições e desde que deposite integral valor da oferta no mesmo ato em que manifestar interesse. Por sua vez, até cinco dias antes da realização do primeiro pregão, caberá à parte exequente apresentar nos autos planilha com o valor atualizado do débito, vedado encaminhamento ao Contador Judicial para tal fim. CERTIFIQUE a serventia a regularidade da habilitação do(a) leiloeiro(a) ora designado(a) no Portal de Auxiliares da Justiça e, não havendo qualquer óbice, intime-se-o(a) para início dos procedimentos, com estrita observância ao quanto previsto no art. 884 e seguintes do CPC, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça e o Provimento CSM nº 1625/2009, em especial: a) o primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital (art. 11 do Prov. CSM n. 1625/2009); b) não havendo lance superior à importância da avaliação nos três dias subsequentes ao da publicação do edital, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital (art. 12 do Prov. CSM n. 1625/2009); c) em segundo pregão, para os fins do art. 891 do CPC, não serão admitidos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizado, ressalvada determinação judicial diversa (art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009); d) sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 14 do Prov. CSM n. 1625/2009); e) durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do leiloeiro, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e registro dos lances (art.15 do Prov. CSM n. 1625/2009); f) serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Prov. CSM n. 1625/2009); g) a comissão devida ao leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009), devendo ser depositada nos próprios autos (art. 267, Parágrafo único, do Prov. 2152/2014) pelo arrematante; h) com a aceitação do lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao Juízo da execução (art. 18 do Prov. CSM n. 1625/2009); i) o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar o depósito do lance. A comissão do leiloeiro será depositada nos autos (art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009 e Prov. CSM 2152/2014); j) eventual proposta de parcelamento deverá ser acompanhada com pagamento de no mínimo 25% do valor da avaliação, atualizado pela variação da tabela prática do TJSP, limitada a 10 parcelas, todas corrigidas pela variação da tabela prática de atualização monetária do TJSP e acrescidas dos juros de 1% am. Neste caso, o bem alienado se constituirá em garantia de pagamento, cuja restrição será anotada em seu registro e o arrematante será nomeado depositário do bem, com os deveres inerentes ao respectivo instituto. k) o auto de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 3489-4882, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tjstj.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

arrematação será assinado por este juiz após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil (art. 20 do Prov. CSM n. 1625/2009); l) não sendo efetuado o depósito da oferta, o(a) leiloeiro(a) comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lançamentos imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. CSM 1625/2009); m) o exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço (ressalvada a existência de concurso de credores) mas, se o valor do bem exceder o de seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça às custas do exequente (art. 892, § 1º, do CPC). Finalmente, adverte-se a serventia que, quando da designação do leilão, deverá atentar-se para o correto andamento, evitando-se falhas. Para tanto, insira-se alerta nos autos. Fixo o prazo de 90 (noventa) dias para a conclusão de todo o ato processual, a partir da intimação do(a) leiloeiro(a), ficando a parte executada (quando representada nos autos) intimada da realização da alienação eletrônica por meio da publicação da presente decisão. **Int." DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br. **INTIMAÇÕES** - Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes EXEQUENTE: EXEQUENTE: RESIDENCIAL PRAÇA DAS AMÉRICAS (CNPJ/MF nº 08.921.340/0001-67); EXECUTADOS: SANDRO PAULO VILARES MORAIS (CPF/MF nº 131.999.598-57); JOÃO CARLOS VILARES MORAIS (CPF/MF nº 246.540.158-09) e AMÉLIA DA CONCEIÇÃO VILARES MORAIS (CPF/MF nº 232.729.408-80); INTERESSADOS: CONSTRUTORA PASSARELLI LTDA. (CNPJ/MF nº 60.625.829/0001-01) (coproprietária registral); GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (CNPJ/MF nº 58.507.286/0001-86) (coproprietária registral); RB CAPITAL SECURITIZADORA S.A. (CNPJ/MF nº 03.559.006/0001-91); PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39); OCUPANTE DO IMÓVEL; 56ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO, PROCESSO Nº 0001182-85.2011.5.02.0056; 20ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO/SP, PROCESSO Nº 0002153-81.2011.5.02.0020; 1ª VARA DO TRABALHO DE JUNDIAÍ/SP, PROCESSO Nº 0000387-79.2014.5.15.0002; 1ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL DA COMARCA DE VITÓRIA/ES, PROCESSO Nº 5032067-90.2022.8.08.0024; E, 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ DA COMARCA DA CAPITAL/SP, PROCESSO Nº 0115130-39.2008.8.26.0008; E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTA CERTAME. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 07 de novembro de 2023.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 3489-4882, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min