

**22ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

**EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO**

A EXMA SENHORA. DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 22ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP, DRA. LUCIANA NOVAKOSKI FERREIRA ALVES DE OLIVEIRA, na forma da lei, etc., FAZ SABER, aos que o presente edital virem ou conhecimento dele tiverem, e interessar possa, que, por intermédio do LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL Gustavo C. S. Reis, Matrícula 790, com endereço comercial a Rua Amaro Cavalheiro, 347 Cj. 2620, Pinheiros - São Paulo - Capital - Edifício Thera Faria Lima, fará realizar LEILÃO PÚBLICO JUDICIAL ELETRÔNICA, para alienação do (os) bem (ns) abaixo descrito (os), pela maior oferta, no estado de ocupação e conservação em que se encontra (am), regendo-se o presente leilão pelo artigo 882 do CPC, e demais disposições legais vigentes, bem como, as condições estabelecidas neste edital e eventuais anexos. Salienda-se que os bens serão apregoados pelo preço mínimo que o Juízo fixar (artigos 881 e 886, II, CPC), considerando-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante deste Edital.

**AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

**PROCESSO Nº 1101047-93.2020.8.26.0100**

**EXEQUENTE: EDIFÍCIO E CONDOMÍNIO BRÁS IX**

**EXECUTADO: ZULIMA ORLANDONI CORREIA**

**Invtante: Luciana Neide Lucchesi**

**Invtante: Fabiana Frizzo**

**ADVOGADOS: FABIANA FRIZZO (OAB 139781/SP), LUCIANA NEIDE LUCCHESI (OAB 151188/SP), MARIO CESAR DE NOVAES BISPO (OAB 89717/SP)**

**HABILITAÇÃO:** Os licitantes interessados em participar do certame licitatório, deverão se cadastrarem no "portal" do leiloeiro, sito eletrônico, [www.gustavoreisleiloes.com.br](http://www.gustavoreisleiloes.com.br), e encaminharem os documentos exigidos pelo (os) leiloeiro (os) em seus exatos termos, em até 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do horário de encerramento indicado no presente edital.



# GUSTAVO REIS

LEILÕES DESDE 2008

BRAZILIAN AUCTIONS

Serão aceitos os lances para o primeiro leilão através do portal [gustavoreisleiloes.com.br](http://gustavoreisleiloes.com.br) a partir do dia 02 de setembro de 2024 ao dia 05 de setembro de 2024 às 14h00min. **(DATA OFICIAL DA REALIZAÇÃO E ENCERRAMENTO DO 1º LEILÃO)** e ainda, enquanto sobrevier lances. Não havendo licitante que ofereça preço maior ou igual ao lance mínimo estabelecido no primeiro leilão, será iniciado a realização do segundo leilão que se manterá aberto a lances até o dia 25 de setembro de 2024 até 14h00min. **(DATA OFICIAL DA REALIZAÇÃO E ENCERRAMENTO DO 2º LEILÃO)** e ainda, enquanto sobrevier lances.

**VENDA DIRETA:** Caso os leilões resultem negativos, o leiloeiro promoverá a venda direta do bem pelo prazo de até 90 dias, ao primeiro interessado que oferecer proposta que respeite as mesmas condições do segundo leilão, através do sítio eletrônico [www.gustavoreisleiloes.com.br](http://www.gustavoreisleiloes.com.br), onde este deverá estar devidamente cadastrado, aprovado e habilitado para apresentação de proposta.

**CONSTATAÇÃO DA SITUAÇÃO DO BEM:** Fica o Leiloeiro Público Oficial ou pessoa por ela designada autorizada a constatarem a atual situação do (s) bem (ns) penhorado (s), bem como fotografá-los e ainda investigar e solicitar certidões em caráter de URGÊNCIA do (s) bem (ns) nas Prefeituras Municipais, Detran/CIRETRAN, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Tabeliões, INCRA e etc., e ainda outros órgãos públicos que se fizerem necessários e demais credores.

**VISITAÇÃO DOS INTERESSADOS:** Para que seja possível a visitação dos licitantes no bem de interesse, é necessário que estes estejam devidamente cadastrados e habilitados no sítio eletrônico [www.gustavoreisleiloes.com.br](http://www.gustavoreisleiloes.com.br), bem como o interesse deve ser formalizado através do e-mail [juridico@gustavoreisleiloes.com.br](mailto:juridico@gustavoreisleiloes.com.br), para que a equipe do Leiloeiro Público Oficial tenha conhecimento e dê andamento junto ao Juiz do respectivo processo.

**LANCE MINIMO:** Os bens poderão ser arrematados por quem oferecer o maior lance, excluído o preço vil, já fixado em valor inferior a 70% (setenta por cento) do valor de avaliação atualizado de acordo com art. 891 do CPC. **Nas hipóteses de imóvel de incapaz o valor mínimo não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) da avaliação, de acordo com artigo 896 do mesmo diploma legal.** A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.



# GUSTAVO REIS

— LEILÕES DESDE 2008 —

BRAZILIAN AUCTIONS

**COMISSÃO:** A comissão devida ao Sr. Leiloeiro será de 5% sobre o valor pelo qual for alienado o bem, devendo esta, em caso de arrematação, ser paga pelo arrematante mediante transferência bancária ou depósito na conta do Leiloeiro Oficial, Sr. Gustavo Reis, que será informada ao arrematante através de e-mail (Artigo 884, parágrafo único do CPC e artigo 24, parágrafo único do Decreto no 21.981/32). O pagamento da comissão deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo Leiloeiro. Em caso de pagamento da execução, acordo, adjudicação, renúncia, remição e conciliação, fica o executado responsável pelo pagamento do percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor de avaliação do bem ao Leiloeiro Público Oficial. A comissão do leiloeiro será devida a partir da publicação do edital.

**PARCELAMENTO:** Caso haja interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, este poderá, após a aprovação de sua habilitação no sítio eletrônico [www.gustavoreisleiloes.com.br](http://www.gustavoreisleiloes.com.br), apresentar proposta informando seu interesse no parcelamento, através do e-mail [juridico@gustavoreisleiloes.com.br](mailto:juridico@gustavoreisleiloes.com.br), nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil.

A opção de oferta de lance parcelado no sítio eletrônico deste Leiloeiro Público Oficial ficará disponível ao licitante somente após o envio da proposta por e-mail, bem como, após a aprovação de seu cadastro e habilitação no leilão de interesse, sendo possível nesse caso, a oferta de lance parcelado sobre lance a vista.

Em leilões de bens imóveis serão aceitas propostas nos seguintes termos: entrada de no mínimo 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 meses.

**AUTO DE ARREMATAÇÃO E CARTA DE ARREMATAÇÃO:** Os bens serão alienados pelo maior lance, sendo realizada a juntada do auto de arrematação assinado pelo Leiloeiro Público Oficial e pelo arrematante, para que o Juiz do processo respectivo, proceda a lavratura do referido auto. Cientifique-se os interessados que a carta de arrematação é expedida pelo juiz do processo após o decurso dos prazos legais vigentes, e que, para tanto, será necessário que o arrematante tome as providências exigidas pela secretaria, como por exemplo: providenciar as cópias dos documentos pertinentes do processo, emitir e pagar as guias referentes ao serviço de expedição da carta de arrematação, além de



# GUSTAVO REIS

— LEILÕES DESDE 2008 —

BRAZILIAN AUCTIONS

comprovar nos autos. **Anote-se que tais providências deverão ser esclarecidas através do profissional Advogado(a) constituído pelo arrematante diretamente na secretaria do processo pelo escrevente responsável e são de inteira responsabilidade do arrematante.** Cumpre ainda, esclarecer ao arrematante que após a emissão do auto de arrematação e pagamento dos valores devidos, cabe a ele acompanhar seu aperfeiçoamento nos autos.

Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma, de acordo com o artigo 903 do CPC.

Em não havendo licitante, o Sr. Leiloeiro Público Oficial irá subscrever o auto negativo de leilão e providenciará a juntada nos autos.

**RETIRADA DOS BENS:** Nos casos em que os bens forem produtos de estoque rotativo a (s) executada (s) deverão emitir Nota Fiscal a cada retirada do bem penhorado pelo arrematante, e garantir que o PRODUTO atenda a todas as especificações técnicas exigidas e demais obrigações previstas na lei vigente. Os tributos incidentes sobre a operação deverão ser recolhidos segundo as legislações federal e estadual vigentes, sendo que as executadas/produtoras respondem pelos tributos devidos até a emissão da nota fiscal de entrega/venda dos produtos arrematados. Somente então ficará a tributação ao encargo do arrematante, conforme a praxe.

**BENS:** As imagens dos bens constantes no site [www.gustavoreisleiloes.com.br](http://www.gustavoreisleiloes.com.br), são meramente ilustrativas. Os arrematantes receberão os bens no estado declarado no auto de penhora e a alienação far-se-á em caráter "ad corpus" nos exatos termos do que dispõe o artigo 500, parágrafo terceiro, do vigente Código Civil, motivos pelos quais deverão verificar por conta própria a existência de vícios.

Os bens são vendidos no estado em que se encontram, não cabendo reclamações posteriores acerca de circunstâncias que puderem ser conhecidas ou observadas antes do oferecimento dos lances, tais como, procedência, revisões realizadas ou não, eventuais débitos e restrições, além daquelas informadas, bem como vícios ou defeitos, ocultos ou não, e ausência de peças, devendo os interessados, sobretudo,



# GUSTAVO REIS

— LEILÕES DESDE 2008 —

BRAZILIAN AUCTIONS

vistoriar os bens, ressalvada eventual restrição administrativa para a vistoria presencial.

**MEACÃO:** Nos termos do artigo 843, do CPC, independentemente da modalidade que seja o leilão, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Nessa hipótese, a arrematação deverá se dar sobre a totalidade do bem, devendo o valor correspondente à quota-parte do coproprietário ou cônjuge ser depositado à vista, em conta judicial à disposição do Juízo, e sempre calculado sobre o valor da avaliação (art. 843, §2o, CPC). Fica reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**PECULIARIDADES:** Os produtos de venda e/ou armazenagem controlados (ex. combustível, inflamáveis, remédio, produtos bélicos e etc.), o arrematante deverá obedecer às regras impostas pelo órgão responsável, ter autorização e comprovar este direito mediante documentação em seu original e ou cópia autenticada para dar lances e arrematar. Em caso de arrematação de combustíveis à vista da peculiaridade do bem penhorado, constituído de grande quantidade de álcool hidratado (etanol) destinado ao uso como combustível em motores de combustão interna de ignição por centelha, cujo abastecimento nacional é regulado pela ANP - Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis, a alienação em hasta pública deverá obedecer às regras impostas por referida Agência Reguladora. Com fundamento nos arts. 4o e 6o de mencionada Resolução, somente poderão adquirir e comercializar o produto objeto da penhora outro fornecedor, distribuidor ou operador de etanol, devidamente cadastrados na ANP. Da mesma forma, as executadas, na qualidade de fornecedoras do produto penhorado, também deverão observar cumprir a Resolução 43, em especial, as regras contidas no art. 5o e 12, no momento da retirada do produto no caso de se efetivar a arrematação. A arrematação se dará pela modalidade FOB (Free on Board - Livre a Bordo), na qual onde o arrematante comprador assume os custos pela contratação do frete e seguro da mercadoria. Assim, o arrematante providenciará a retirada do produto arrematado junto à Unidade das executadas/produtoras, mediante o envio de caminhão- tanque, vagão-tanque, ou outro meio transportador que melhor atenda a operação. As executadas entregarão o produto da arrematação contido em suas instalações ao caminhão-tanque, vagão-tanque, ou outro meio de transporte



# GUSTAVO REIS

— LEILÕES DESDE 2008 —

BRAZILIAN AUCTIONS

do transportador designado pelo arrematante, sendo as executadas responsáveis pelo carregamento. As executadas deverão emitir Nota Fiscal a cada retirada do bem penhorado pelo arrematante, e garantir que o PRODUTO atenda a todas as especificações técnicas da ANP - Agência Nacional de Petróleo, devendo anexar certificado de análise do tanque expedidor dos produtos arrematados à respectiva Nota Fiscal, sem prejuízo das demais obrigações previstas na lei vigente. Os tributos incidentes sobre a operação deverão ser recolhidos segundo as legislações federal e estadual vigentes, sendo que as executadas/produtoras respondem pelos tributos devidos até a emissão da nota fiscal de entrega/venda dos produtos arrematados. Somente então ficará a tributação ao encargo do arrematante.

**IMPEDIMENTOS:** Faz-se constar, ainda, consoante o artigo 890 do Código de Processo Civil, que poderão oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção:

I - Tutores, dos curadores, dos testamenteiros, dos administradores ou dos liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade;  
II - Mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados; III - Juiz, do membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, do escrivão, do chefe de secretaria e dos demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade;

IV - Servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta;  
V - Leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados;  
VI - Advogados de qualquer das partes.

**ÔNUS:** Aos interessados em arrematar bens imóveis, fica esclarecido que os arcarão com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre os bens, exceto os relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, tal como IPTU, os quais sub-rogam-se sobre o respectivo preço, já que a arrematação de bem em hasta pública é considerada como aquisição originária, inexistindo relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem (aplicação do artigo 130, parágrafo único, do CTN). Os tributos são devidos, a cargo do



# GUSTAVO REIS

— LEILÕES DESDE 2008 —

BRAZILIAN AUCTIONS

arrematante, somente a partir da data em que o Juízo defere a arrematação e assina o respectivo auto. Caberá à parte arrematante indicar nos autos referidos débitos, no prazo de 30 (trinta) dias contados da carta de arrematação a fim de que seja retido de eventual valor remanescente da execução e paga a dívida ou, inexistindo valores, seja expedido ofício ao órgão público competente a fim de promover a cobrança e/ou inscrever a dívida em dívida ativa, em responsabilidade do anterior proprietário.

**ADVERTÊNCIA:** Aos participantes do Público Leilão Eletrônico, é defeso alegar desconhecimento das cláusulas deste Edital para se eximirem das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal na forma dos artigos 335 e 358, ambos do Código Penal Brasileiro. Ressalvados os casos previstos em lei, aquele que desistir ou não efetivar o pagamento da arrematação, na forma prevista neste edital, estará automaticamente impedido de participar de outrasastas públicas da Justiça do Estado, pelo prazo de 5 (cinco) anos, sem prejuízo das demais sanções cíveis e criminais cabíveis à espécie. "Art. 335 Código Penal" Ficam advertidos os interessados e os que acompanharem as hastas públicas aqui mencionadas que, constitui crime, impedir, perturbar ou fraudar concorrência pública ou venda em hasta pública, promovida pela administração federal, estadual ou municipal, ou por entidade paraestatal; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa, além da pena correspondente à violência. Parágrafo único. Incorre na mesma pena quem se abstém de concorrer ou licitar, em razão da vantagem oferecida.

**DISPOSIÇÕES FINAIS:** A participação no presente público leilão implica, na concordância e aceitação de todos os termos e condições deste "Edital de Leilão Público", bem como submissão às demais obrigações legais vigentes, no momento em que for dado o lance. Os arrematantes serão responsáveis pela fidelidade e legitimidade das informações e documentos apresentados. No caso de o arrematante desistir da arrematação ou não efetuar os pagamentos devidos, poderão ser convocados para exercer o direito os demais lançadores, sucessivamente, na ordem decrescente e pelos seus respectivos lances. Qualquer informação poderá ser obtida no escritório da Gustavo Reis Leilões através do telefone: (11) 5170-0707, ou ainda, através do e-mail: [juridico@gustavoreisleiloes.com.br](mailto:juridico@gustavoreisleiloes.com.br).



# GUSTAVO REIS

— LEILÕES DESDE 2008 —

BRAZILIAN AUCTIONS

O Leiloeiro Público Oficial ora designado encontra-se em consonância a nomeação dos Auxiliares de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ/SP).

**INTIMAÇÕES:** Eventuais credores preferenciais, senhorios diretos, usufrutuários, ou mesmo credores com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não sejam de qualquer modo parte na execução, ficam, desde já, INTIMADOS da data e horário da hasta virtual e do prazo de 05 (cinco) dias, para habilitarem seus respectivos créditos, a contar da data da publicação deste edital. Pelo presente edital, ficam ainda, INTIMADOS do leilão os devedores, responsáveis tributários e coproprietários dos bens móveis ou imóveis penhorados e hipotecados, caso não seja possível sua intimação pessoal por mandado ou carta de intimação. Os depositários dos bens penhorados ficam também INTIMADOS a apresentarem os bens sujeitos à sua guarda que não tenham sido encontrados, ou depositarem judicialmente o seu valor devidamente corrigido, no prazo de 5 (cinco) dias a partir da data da publicação deste edital.

**Localização do (s) bem (ns) penhorado (s):** Rua Campos Sales nº 147, São Paulo/SP.

**Depositário:** Zulima Orlandoni Correia.

**Descrição do (s) bem (ns) penhorado (s):** Direitos sobre o Apartamento sob nº 11, localizado no 1º andar do Bloco 3 do “Condomínio Dom Bianca”, situado à Rua Campos Sales, nº 147, esquina com a Rua Piratininga, no 6º Subdistrito – Brás, contendo a área privativa de 48,22 metros quadrados, área comum de 13,23 metros quadrados, área total de 61,45 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 43,71 metros quadrados ou 0,43859%; cabendo-lhe o direito de estacionar 01 veículo de passeio ou utilitário, em 01 vaga individual e indeterminada, localizada no pavimento térreo do condomínio. Contribuinte nº 003.069.0381-4. Matrícula nº 126.421 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

**Av.1/126.421 – HIPOTECA** – A Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB, deu o imóvel em hipoteca à Caixa Econômica Federal.

**Av.3/126.421 – PENHORA** – Os direitos sobre o imóvel foram penhorados nos autos nº 1101047-93.2020.8.26.0100 - 22ª Vara Cível do Foro Central, movida por Edifício e Condomínio Brás IX em face de Zulima Orlandoni Correia.

**Valor atualizado: R\$ 336.781,53** (trezentos e trinta e seis mil, setecentos e oitenta e um reais e cinquenta e três centavos) para julho de 2024.

**Valor no 2º Leilão (70%): R\$ 235.747,08** (duzentos e trinta e cinco mil, setecentos e quarenta e sete reais e oito centavos).

**Débitos de IPTU 2024: R\$ 319,08** (trezentos e dezenove reais e oito centavos) até 19 de julho de 2024.

**Débitos Dívida Ativa: Nada consta** até 19 de julho de 2024.

**Débito Exequendo: R\$ 237.344,11** (duzentos e trinta e sete mil, trezentos e quarenta e quatro reais e onze centavos) em março de 2024.

**Observação:** Conforme fls. 103, consta que a credora hipotecária Caixa Econômica Federal – CEF deu quitação à operação de financiamento, e, conforme fls. 106, a COHAB apresentou termo de quitação do contrato de compromisso de compra e venda. Eventuais regularizações registrares e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

E para que chegue ao conhecimento de todos os interessados é passado o presente Edital, que será publicado e, assim sendo o costume, afixado no lugar habitual da respectiva vara. E, caso as partes não sejam encontradas para intimação, ficam através deste, devidamente intimadas da designação supra. São Paulo 22 de julho de 2024. Eu, Gustavo Reis (Leiloeiro Público Oficial matr. 790), digitei e imprimi. Eu, \_\_\_\_\_ (Chefe de Seção Judiciário) conferi.

---

**DRA. LUCIANA NOVAKOSKI FERREIRA ALVES DE OLIVEIRA**  
**JUÍZA DE DIREITO**