

**8ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I – SANTANA DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

**EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO**

O EXMO SENHOR(A). DOUTOR(A). JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I – SANTANA DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP, DR. JOSÉ FABIANO CAMBOIM DE LIMA, 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. Salienta-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: MONITÓRIA**

**PROCESSO Nº 0031015-48.2004.8.26.0001**

**EXEQUENTE: CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL SANTO ANTÔNIO**

**EXECUTADO: JULIO MARCOS DA SILVA AMÉRICO**

**ADVOGADOS: ELISEU ALVES GUIRRA (OAB 126338/SP), MARCOS TADEU LOPES (OAB 94273/SP), THIAGO LINO GONZAGA (OAB 330069/SP), EYDER NUNES MOREIRA (OAB 332168/SP), MARCOS RICARDO RODRIGUES PEREIRA (OAB 337658/SP)**

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.

Serão aceitos os lances para o primeiro leilão através do portal [gustavoreisleiloes.com.br](http://gustavoreisleiloes.com.br) a partir da efetiva da publicação deste edital, até o dia 03 de outubro de 2023 às 14h00min. **(DATA OFICIAL DA REALIZAÇÃO E ENCERRAMENTO DO 10 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 outubro de 2023 até 14h00min. **(DATA OFICIAL DA REALIZAÇÃO E ENCERRAMENTO DO 20 LEILÃO)** e ainda, enquanto sobrevier lances.

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.

**ARREMATÇÃO/ADJUDICAÇÃO:** Os bens serão alienados pelo maior lance, e serão apreciados pelo Juiz do processo respectivo, que, aceitando, determinará a lavratura do auto. O Juiz, ainda, poderá indeferir quaisquer pedidos se verificado fraude ou lance vil, considerando as condições e peculiaridades de cada bem e histórico processual.

**LANCE MINIMO:** Os bens poderão ser arrematados por quem oferecer o maior lance, excluído o preço vil, já fixado em valor inferior a 50% (cinquenta 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.

**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. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo Leiloeiro. Havendo o pagamento da execução, desistência, acordo, renúncia, remição e conciliação, a comissão devida ao leiloeiro será de 1% (um por cento) a fim de reembolsar as despesas gastas com a preparação da hasta, porém, desde que devidamente

comprovadas. Em caso de leilão negativo não será devida qualquer comissão ao Sr. Leiloeiro. A comissão do leiloeiro será devida a partir da publicação do edital.

**PARCELAMENTO:** Caso haja interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentá-la nos termos do Art. 895 do CPC, através do e-mail [juridico@gustavoreisleiloes.com.br](mailto:juridico@gustavoreisleiloes.com.br)

**AUTO DE ARREMATÇÃO E CARTA DE ARREMATÇÃO:** O Sr. Leiloeiro Público Oficial formalizará o auto de arrematação, ou, ainda, auto negativo de arrematação, em não havendo licitantes. 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 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.

**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:** Havendo possibilidade, os bens foram e/ou serão constatados pelo (os) leiloeiro (os) e as imagens dos mesmos estarão à disposição dos interessados no site [www.gustavoreisleiloes.com.br](http://www.gustavoreisleiloes.com.br). 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, sendo vedado ao adquirente reclamar eventuais diferentes de metragem no caso de bens imóveis, motivos pelos quais deverão verificar por conta própria a existência de vícios.

**MEAÇÃO:** 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





GUSTAVO REIS

LEILÕES DESDE 2008

BRAZILIAN AUCTIONS

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 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 testamentários, 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.



GUSTAVO REIS

LEILÕES DESDE 2008

BRAZILIAN AUCTIONS

**ÔNUS:** Aos interessados em arrematar bens imóveis e veículos automotores, 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, 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). 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 outras hastas 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.

A informação de que a alienação judicial poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos 5 (cinco) dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo

como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação das pessoas indicadas no art. 889 do CPC.

**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, Rua Amaro Cavalheiro, 347 Cj. 2620, Pinheiros - São Paulo - Capital - Edifício Thera Faria Lima, ou através do telefone: (11) 3819-3137, ou ainda, através do e-mail: [atendimento@gustavoreisleiloes.com.br](mailto:atendimento@gustavoreisleiloes.com.br).

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 Celina Guinle de Paula Machado, 131, São Paulo/SP.

**Depositário:** Julio Marcos da Silva Américo.

**Descrição do (s) bem (ns) penhorado (s):** O apartamento sob número 07, localizado no 4º pavimento do bloco 24, Entrada “C”, na quadra VII, do Conjunto Residencial Santo Antonio, situado à Rua Celina Guinle de Paula Machado, número 131, antiga Rua “2”, sem número, no Alto do Mandaqui, no 8º Subdistrito-Santana, desta Capital, com a área global de 91,49 metros quadrados, sendo 75,28 metros quadrados, de área útil e 16,21 metros quadrados de área comum, cabendo-lhe 4,49% sobre as coisas comuns do Bloco e 47,09 metros quadrados sobre o terreno da Quadra VII, onde se erige o Bloco. Contribuinte nº 071.431.0282-2. Matrícula nº 77.011 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

**Av.2/77.011 – PENHORA** – Penhora do imóvel nos autos do processo nº 0014281-60.2020.8.26.0001 – 3ª Vara Cível do Foro Regional de Santana, movida por Condomínio do Conjunto Residencial Santo Antonio contra Dora Nazareth da Silva.

**Av.4/77.011 – PENHORA** – Penhora do imóvel nos autos do processo nº 0031015-48.2004.8.26.0001 – 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP, movida por Condomínio do Conjunto Residencial Santo Antonio contra Espólio de Dora Nazareth da Silva.

**Valor atualizado: R\$ 324.604,52** (trezentos e vinte e quatro mil, seiscentos e quatro reais e cinquenta e dois centavos) para julho de 2023.

**Valor no 2º Leilão (50%): R\$ 162.302,26** (cento e sessenta e dois mil, trezentos e dois reais e vinte e seis centavos).

**Débitos de IPTU 2023: R\$ 613,36** (seiscentos e treze reais e trinta e seis centavos) até 28 de julho de 2023.

**Débitos Dívida Ativa: Nada consta** até 28 de julho de 2023.

**Débito Exequendo: R\$ 35.191,73** (trinta e cinco mil, cento e noventa e um reais e setenta e três centavos) em maio de 2018.

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 31 de julho de 2023. Eu, Gustavo Reis (Leiloeiro Público Oficial matr. 790), digitei e imprimi. Eu, **LUCIA APARECIDA DE JESUS TEIXEIRA DAS NEVES** (Chefe de Seção Judiciário) conferi.





**GUSTAVO REIS**  
— LEILÕES DESDE 2008 —  
BRAZILIAN AUCTIONS

---

**DR. JOSÉ FABIANO CAMBOIM DE LIMA**  
**JUIZ DE DIREITO**

