

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

DATA E HORA: 1ª PRAÇA começa em 31/03/2025 às 15h20min, e termina em 03/04/2025 às 15h20min, pelo valor da avaliação atualizada; 2ª PRAÇA começa em 03/04/2025 às 15h21min, e termina em 23/04/2025 às 15h20min, a partir de 60% do valor da avaliação atualizada.

LOCAL: www.valeroleiloes.com.br

LEILOEIRO OFICIAL: José Valero Santos Junior, JUCESP 809

O MM. Juíza de Direito Dr. L **Renata Barros Souto Maior Baião**, da 6ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** em fase de cumprimento de sentença, em que contende de um lado **JOSÉ AUDENI DE ARAÚJO (CPF N° 949.249.618/68)** e do outro **ARMANDO ROMANO FILHO (CPF N° 566.683.178/04)**, **IZILDA SPARTANO ROMANO (CPF n° 566.683.178-04)**, **GM - Duarte Chaves- Duarte & Chaves Cia Ltda (CNPJ 53.446.936/0001-07)**, e **INTERESSADOS: Prefeitura do Município de São Paulo, Banco Findis S/A, Arnaldo Francelino dos Santos, Rodolfo Carneiro e demais interessados** nos autos do processo **0017079-23.1999.8.26.0100**, o qual foi designada a venda do bem imóvel descrito abaixo, nos termos dos arts. 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

DO BEM: **IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Segundo laudo de avaliação, imóvel está localizado à Rua Senador Otávio Mangabeira no 83, Jardim Morumbi – São Paulo/SP, CEP: 05662-000.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição IPTU: 123.183.0004

Matrícula do imóvel: 40.869 do 18º CRI de São Paulo/SP

Descrição: Uma casa, que recebeu o nº 138 da Rua Senador Otávio Mangabeira (cf. Av. 02 de 27/05/1981) e seu respectivo terreno, esquina com a Rua Barão de Casa Branca, constituído pelo lote 1 e partes dos lotes 3 e 4 da quadra 9-A, do Jardim Morumbi, 13º Subdistrito, Butantã, com a área de 1.068,03 m², medindo 37,94 m² de frente, medida essa que corresponde à soma das linhas de frente para a referida rua, do lote no 1, lote 3 e parte do lote 4, ou seja, 11,00 m mais 15,00 m e 11,94 m, 13,68 m em linha curva, na confluência das ruas Senador Otávio Mangabeira e Rua Barão de Casa Branca; 17,83 m de frente para a rua Barão de Casa Branca; da frente aos fundos do lado direito de quem da Rua Barão de Casa Branca olha o terreno mede inicialmente 25,00 m confrontando com o lote 2, de propriedade de Nair Ridolfo Monteiro; daí deflete ligeiramente à esquerda e segue por 23,34 m confrontando com o lote 3 (parte) e parte do lote 4, de propriedade de Nair Ridolfo Monteiro; daí deflete novamente ligeiramente à esquerda, seguindo por 6,21 m confrontando com parte do lote no 4, que nesta data fica pertencendo a Maria Lucia Monteiro, finalmente, do lado esquerdo de quem da Rua Senador Otávio Mangabeira, olha o terreno mede 15,00 m,

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

confrontando com o remanescente do lote 4, de propriedade de Maria Lucia Monteiro Pinto. Contribuinte no 123.183.0008-8 (cf. Av.05 de 08/02/1983).

Observações: O imóvel encontra-se ocupado.

De acordo com o laudo de avaliação (fls. 541/580), sobre o terreno encontra-se erigida uma edificação de uso residencial com dois pavimentos. No pavimento térreo é composto por sala de estar, sala de lareira, sala íntima, escritório, quatro suítes, lavabo, sala de almoço, cozinha, depósito, área de serviço e quarto de serviço, além da piscina, áreas ajardinadas, churrasqueira e abrigo para automóveis. No pavimento superior possui suíte máster, sala íntima, sala de banho, banheiros senhor e senhora, closets e varanda.

ÔNUS: Consta no **R.9** (02/07/1993) a hipoteca em favor de Banco General Motors S.A. Consta no **R.10** (08/12/1998) a penhora em favor de Banco General Motors S.A. extraída dos autos sob o no 2.951/97 da 28a Vara Cível de São Paulo/SP. Consta nos **R.11 e R.12** (15/05/2002) a penhora e o arresto, respectivamente, em favor de Banco Sudameris Brasil S.A. extraída dos autos sob o no 1.884/98 da 4a Vara Cível do Foro Regional Santo Amaro/SP. Consta no **R.13** (19/04/2006) a penhora em favor de Raimundo Lopes dos Santos e Maria Elvira dos Santos extraída dos autos sob o no 2.042/93 da 39a Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na **Av.16** (14/05/2009) a penhora em favor de Sérgio Tadeu Gomes Tavares extraída dos autos sob o no 2.151/98 da 74ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na **Av.18** (01/02/2010) a penhora em favor de Antonio Francisco Macedo Neto e Sonia Maria Souza Macedo extraída dos autos sob o no 2.076/98 da 10a Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na **Av.20** (23/08/2010) a penhora em favor de Espólio de Amadeu Anselmi Netto e Marilene Soares Anselmo extraída dos autos sob o no 03325-1999-051-02-00-0 da 51a Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na **Av.21** (02/09/2010) a penhora em favor de Washington Souza Sobrinho extraída dos autos sob o no 02199-1998-006-02-00-0 da 6a Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na **Av.22** (29/12/2010) o arresto em favor da Prefeitura do Município de São Paulo extraído dos autos sob o no 202.913/06 da Vara de Execuções Fiscais Municipais de São Paulo/SP. Consta na **Av.23** (04/04/2011) a penhora em favor da GM Factoring Sociedade de Fomento Comercial LTDA GMF extraída dos autos sob o no 0920122-77.1998.8.26.0002 da 1a Vara Cível do Foro Regional Santo Amaro/SP. Consta na **Av.25** (19/03/2012) a penhora em favor de Ruth Seng Pacheco e Chaves extraída dos autos sob o no 0028543-13.2000.8.26.0002 da 4a Vara Cível do Foro Regional Santo Amaro/SP. Consta na **Av.27**

(19/11/2012) a penhora em favor de José Batista Sobrinho e Maria Helena Manzan Baptista extraída dos autos sob o no 1.808/91 da 35a Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na **Av.28** (16/04/2013) a penhora em favor de Luiz Carlos Batista da Cunha extraída dos autos sob o no 2.181/98 da 34a Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na **Av.29** (07/06/2013) a penhora em favor de José Aparecido dos Santos extraída dos autos sob o no 1.840/98 da 5a Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na **Av.30** (23/04/2014) a penhora em favor de Solange Kimie Takahashi extraída dos autos sob o no 0891555-96.1999 do 32o Ofício Cível de São Paulo/SP. Consta na **Av.31 (20/08/2014) a penhora exequenda.** Consta na **Av.32** (02/03/2015) a penhora em favor de Prefeitura do Município de São Paulo extraída dos autos sob o no 856.428/99 da Vara de Execuções Fiscais Municipais de São Paulo/SP. Consta na **Av.33** (03/03/2016) a indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o no 0027341-50.2006.4.03.6182 da 8a Vara de Execuções Fiscais – TRF 3a Região de São Paulo/SP. Consta na **Av.34** (09/01/2020) a penhora em favor de Banco Fidis S.A. extraída dos autos sob o no 0605281-50.1998.8.26.0100 da 32o Ofício Cível do Foro Central de São Paulo/SP. Consta na **Av.35** (21/09/2020) a indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o no 0076700-24.1994.5.02.0009 da 9a Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na **Av.36** (30/10/2020) a indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o no 0174800- 39.1998.5.02.0020 do 20a Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na **Av.37** (01/06/2021) a penhora em favor de Eduardo de Souza extraída dos autos sob o no 0063200-41.1995.5.02.0077 da 77a Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na **Av.38** (24/06/2021) a indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o no 0029800-97.1997.5.02.0034 da 34a Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na **Av.39** (09/08/2021) a indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o no 0167300-31.1998.5.02.0016 da 16a Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na **Av.40** (16/09/2021) a indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o no 0218100-09.1998.5.02.0034 da da 34a Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na **Av.41** (16/09/2021) a indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o no 0244300- 13.2000.5.02.0057 da 57a Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na **Av.42** (25/10/2021) a indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o no 0312600-10.1999.5.02.0074 da 74a Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na **Av.43** (25/10/2021) a indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o no 0186300-58.1998.5.02.0067 da 67a Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na **Av.44** (21/02/2022) a indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o no 0219900-59.1998.5.02.0006 da 6a Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na **Av.45** (17/05/2023) a indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o no 0133300-20.1998.5.02.0011 da 11a Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na **Av.46** (26/08/2024) a indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o no 0186300-58-1998.5.02.0067 do TRT 2a

Região. Consta na **Av.47** (02/10/2024) a indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o no 0167300-31.1998.5.02.0016 do TRT 2a Região.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS:

01 - Foi deferida a penhora sobre o imóvel (Fls. 453), em razão da dívida do executado com o exequente.

02 – Avaliado o imóvel devedor às fls. 541 - 580, determinada alienação judicial fls. 1289.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais) em janeiro /2016. Valor atualizado: R\$ 7.455.777,28 (sete milhões, quatrocentos e cinquenta e cinco mil setecentos e setenta e sete reais e vinte e oito centavos) em fevereiro/2025.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 674.604,01 de acordo com certidão retirada no site da Prefeitura de São Paulo em 02/2025.

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 500.212,56 (quinhentos mil, duzentos e doze reais e cinquenta e seis centavos) em setembro/2023.

01 - CONDIÇÕES DO BEM: O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente.

02 - CONDIÇÕES DA VENDA: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (2ª Praça). Serão admitidos lances parcelados com 25% (vinte e cinco por cento) de entrada e o saldo residual em 30 (trinta) parcelas sucessivas e corrigidas pelo Índice deste E. Tribunal, ocasião em que será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, e caução idônea, quando se tratar de móveis. Será considerado vencedor o licitante que ofertar o maior lance, independentemente de ser à vista ou parcelado. Havendo mais de um lance com pagamento parcelado, em iguais condições, será declarado vencedor aquele formulado em primeiro lugar ou aquele com o menor número de parcelas (arts. 891 e 895, §§1º ao 8º do CPC).

03 - PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento da arrematação por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas. Após o encerramento da praça, o arrematante receberá e-mail com instruções para o pagamento (Art. 884, IV do CPC).

04 - COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante, ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme os itens de CONDIÇÕES DA VENDA e PAGAMENTO, e deverá ser paga mediante transferência bancária, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial, José Valero Santos Junior (CPF: 155.116.308-02), a ser

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

indicada ao interessado após a arrematação (art. 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

05 - PREFERÊNCIA: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e co proprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC). 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, nos termos do art. 843, do CPC.

06 - ARREMATAÇÃO COM CRÉDITOS: Se o exequente arrematar os bens 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, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 - DÉBITOS: Os ônus e débitos mencionados no presente edital devem ser considerados meramente informativos, prestando-se ao cumprimento do previsto no art. 886 do CPC, não acarretando obrigação do arrematante em suportar os mesmos. A arrematação será considerada aquisição originária. Assim, os bens arrematados serão entregues ao arrematante, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e débitos (até a data da expedição da carta de arrematação ou mandado de entrega), inclusive dívidas *propter rem*. Eventuais restrições e/ou limitações ao uso do bem arrematado (usufruto, ambiental e afins) permanecem mesmo após o leilão. Em relação aos débitos tributários (IPTU, ITR, IPVA e afins), será aplicada a norma prevista no art. 130, do CTN. Em relação aos débitos condominiais, será aplicada a norma prevista no art. 908, §1º do CPC, cabendo ao condomínio habilitar seu crédito junto aos autos do processo a que se refere o presente edital.

08 - CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Nos termos do art. 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ, em caso de cancelamento ou suspensão do praxeamento após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

09 - LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR - JUCESP nº 809.

10 - OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ITBI, ICMS, IRPF e/ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros. Na hipótese de arrematação de veículo, ficam os interessados cientes que, para a transferência do veículo para o nome do arrematante, será necessária a desvinculação dos débitos anteriores ao leilão, bem como o cancelamento de eventuais ônus e/ou bloqueios que recaiam sobre o veículo, para o que se faz necessário aguardar os trâmites legais, não tendo o Poder Judiciário e/ou leiloeiro qualquer responsabilidade pelas providências e prazos dos órgãos de trânsito e demais órgãos responsáveis, sendo de responsabilidade do arrematante acompanhar os procedimentos.

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

12 - DESOCUPAÇÃO E ENTREGA: A desocupação do imóvel ou entrega do bem será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitante, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, §3º, do CPC.

13 - ALIENAÇÃO DIRETA: Caso negativas as hastas designadas, autorizo desde logo a alienação direta pelo leiloeiro (art. 880, do CPC) durante o prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, a contar do encerramento do 2º leilão, pelo preço não considerado vil, conforme art. 891, do CPC.

14 - INFORMAÇÕES: Poderão ser obtidas através dos canais oficiais do Leiloeiro Oficial: site www.valeroleiloes.com.br, e-mail juridico@valeroleiloes.com.br e telefones 3003-0321 (discagem direta) e (16)99603-5264.

15 - PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.valeroleiloes.com.br, bem como no PUBLICJUD, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apreçado.

Ficam, ainda, intimados pelo presente Edital os interessados relacionados nos incisos II a VIII do art. 889 do CPC (coproprietário de bem indivisível, o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, o promitente comprador, o promitente vendedor, a União, o Estado e o Município), caso não sejam encontrados para intimação da hasta designada, para as datas, horários e local acima mencionados, bem assim dos termos da Penhora e da Avaliação realizadas nos Autos.

São Paulo, 14 de fevereiro de 2025.

Dr. Renata Barros Souto Maior Baião

M.M. Juíza de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, Estado de São Paulo.