

EDITAL DE ALIENAÇÃO PARTICULAR PARA CONHECIMENTO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) E INTERESSADO(S).

A Dra. Caroline Quadros da Silveira Pereira, M.M^a. Juíza de Direito da 9^a Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos do Estado de São Paulo nos termos dos arts. 242 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, faz saber a todos que será realizada a alienação particular, do bem abaixo descrito, que será vendido no estado em que se encontra e os lances serão captados, exclusivamente, conforme contido no presente edital e na plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br.

PROCESSO Nº 0048200-21.2018.8.26.0224

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

EXEQUENTE(s): ZULMIRA CORREA CANDIDO (CPF Nº: 056.731.828-13); **JOSÉ ROBERTO CANDIDO** (CPF Nº: 873.855.468-20); **MARIZA SALETE DIAS CANDIDO** (CPF Nº: 056.731.838-95); e **JOSE CARLOS CANDIDO** (CPF Nº: 873.855.548-49)

EXECUTADO(s): CHERMA INDUSTRIA DA ARTEGRÁFICA LTDA EPP (CNPJ Nº: 09.528.684/0001-73); **MARCELO CHIDO CHERFEN** (CPF Nº: 165.308.678-56); **MARIA SYLVIA SARAIVA MENDES GONÇALVES** (CPF Nº: 261.264.658-22); **ERONALDO RONI TEIXEIRA** (CPF Nº: 157.896.968-99).

TERCEIRO(s): BANCO BRADESCO S.A. (CNPJ Nº: 60.746.948/0001-12); **PREFEITURA DE SÃO PAULO** (CNPJ Nº: 46.395.000/0001-39); e **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PORTO BELLO COMERCIAL BUILDING** (CNPJ Nº: 65.036.451/0001-24).

(BEM): ESCRITÓRIO Nº 21, no 2º andar do "Condomínio Edifício Portobello Comercial Building", sito na rua Cardoso de Almeida, nº 60, no 19º Subdistrito - Perdizes, contendo a área útil de 58,158m², a área comum de 45,324m², e a área total de 103,504m², correspondente à fração ideal de 1,019568% no terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Cardoso de Almeida, nº 60 - Escritório 21 - 2º andar, Perdizes, São Paulo - SP, 05013-000.

Matrícula Imobiliária nº 72.385 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Contribuinte nº 021.016.0345-4.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: PROPRIEDADE

Ônus:

AV./R	ATO	PROCESSO/ BENEFICIÁRIO
AV.10	Caução Locatícia	
AV.11	Ação de Execução de Título Extrajudicial	0032292-65.2011.8.26.0224
AV.12	Penhora da Metade ideal (50%).	0032292-65.2011.8.26.0224
AV.13	Penhora	Exequenda

OBS: Conforme fls. 361, o Condomínio Edifício Porto Bello Comercial Building informou que há débitos condominiais em aberto junto ao bem objeto do presente leilão, que soma o valor de R\$120.018,76 atualizado até março de 2024, o qual está sendo objeto de execução conforme autos nº 1131236-25.2018.8.26.0100 em trâmite na 7ª Vara Cível do Foro Central Cível.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 427.963,12 (quatrocentos e vinte e sete mil, novecentos e sessenta e três reais e doze centavos), em março/2025, conforme auto de avaliação às fls. 719/728, homologado às fls. 744/747.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 436.676,28 (quatrocentos e trinta e seis mil, seiscentos e setenta e seis reais e vinte e oito centavos) em agosto/2025, que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DÉBITO EXEQUENDO: Os débitos totalizam R\$ 1.098.719,39 (um milhão, noventa e oito mil, setecentos e dezenove reais e trinta e nove centavos), para março de 2023, conforme fls. 425/426. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

Venda na modalidade de **“ALIENAÇÃO PARTICULAR”**

1ª PRAÇA: De 24/10/2025 às 14h00 até 29/10/2025 às 14h00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 29/10/2025 às 14h01 até 18/11/2025 às 14h00 valor mínimo de **60%** da avaliação atualizada.

Poderão ser apresentados diretamente na plataforma www.webleiloes.com.br ou para o e-mail: contato@webleiloes.com.br.

HORÁRIO: Oficial: Oficial de Brasília - Distrito Federal.

DO(S) CONDUTOR(ES): O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher.

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: Constatam débitos inscritos em dívida ativa, relativos aos exercícios de 2019 a 2024, no valor de R\$ 42.077,49, bem como, débitos de IPTU relativos ao exercício de 2025, no valor de R\$5.056,75. Para apuração de eventuais débitos não localizados é necessária a intimação do órgão competente.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.webleiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista ou a prazo. Pagamento à vista: o depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site www.bb.com.br). **O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado, nos termos da decisão de fls. 744/747.** Pagamento a prazo: com o depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor de lance mínimo, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site www.bb.com.br) e o restante em até 30 (trinta) parcelas, com correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis) e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo (art. 891, parágrafo único, art. 895, § 1º, §2º, §7º e §8º, NCP). Decorrido o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O arrematante pode pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou



a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015). Com igual destaque deve estar contido no edital que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC/2015). Propostas serão submetidas à apreciação pelo MM Juízo, somente se não houver lance à vista, pois o lance é soberano em face de qualquer proposta. Caso não haja lances dentro do previsto pelo edital homologado, poderá o interessado encaminhar a proposta ao leiloeiro em um prazo de 15 dias a contar do encerramento do leilão, para o Leiloeiro protocolar junto aos autos do processo com uma possível proposta desde que não seja abaixo do valor previsto pelo novo CPC/15. Propostas: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias a contar do encerramento do 2º leilão, e submetidas à apreciação do MM. Juiz. O lance, ainda que parcelado, é soberano e prefere a qualquer proposta. Propostas apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

COMISSÃO DO LEILOEIRO E AUTO DE ARREMATÇÃO: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), bem como a comissão do leiloeiro no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)**. O leiloeiro emitirá a guia de pagamento da comissão no mesmo momento de encaminhar a guia de depósito judicial. Assinado o auto de arrematação a comissão será devida de maneira irretroatável e irrevogável. Sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 -CNJ). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a entrega e publicação do edital, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 3% (Três por cento) do valor da avaliação, conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp. 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317). Em caso de pagamento da dívida ou acordo com a parte credora, fica o(a) Executado(a) ciente que deverá pagar ao Leiloeiro, a título de Verba Honorária, o equivalente a 5% sobre o valor da avaliação do bem penhorado em conformidade com o Artigo 7º § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ. Em caso de adjudicação, os honorários do Leiloeiro correm por conta do adjudicante. Ciente a Executada que o prazo para embargos corre na forma do Artigo 903 § 2º do CPC. Neste caso, deverá o(a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. As propostas de arrematação protocoladas nos autos do processo não estarão isentas da comissão do leiloeiro. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto ou outro meio a ser indicado



pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: contato@webleiloes.com.br.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU, demais taxas e impostos, conforme o art. 130, "caput" e parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza "propter rem"), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. O arrematante deverá ainda, assinar o auto de arrematação, conforme disposição do artigo 903, NCPC.

CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES: Em caso de arrematação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas etc.). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro, (exceto irregularidade sobre os imóveis que ficará encargo do arrematante). Se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, e em caso de leilão negativo poderá apresentar propostas no prazo de 15 dias para homologação do magistrado, na totalidade do imóvel ou na fração que lhe compete, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do Juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do leiloeiro, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Este edital será publicado este com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores através no sítio eletrônico www.webleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil. Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, INTIMADOS das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital.



Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.webleiloes.com.br, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ

São Paulo, 28 de agosto de 2025.

Dra. Caroline Quadros da Silveira Pereira
Juíza de Direito