

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Luciana Biagio Laquimia, D. Juiz(a) de Direito da 17ª Vara Cível do Foro Central Cível - SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito, que será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m) e os lances serão captados, exclusivamente, conforme contido no presente edital e na plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 0162574-44.2012.8.26.0100

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel

EXEQUENTE(s): Dino Guratti Filho (CPF nº 091.451.968-93), Norma Maria Guratti Do Nascimento, (CPF sob nº 022.259.338-55), Dino Guratti (003.522.508-44) e Albina Anna Moreira Guratti (CPF sob nº 171.016.538-39)- Advogados: Cláudio Weisnchenker (OAB/SP 151.684) e Guilherme Gomes Affonso (OAB/SP 376.656)

EXECUTADO(s): Startup Industria e Comercio de Confeções Ltda, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº35225975130 e José Casemiro Lobarto (CPF 263.205.417-68) – Advogado: Leandro George (OAB/SP 314.549)

TERCEIRO(s): Prefeitura Municipal de São Paulo (CNPJ 46.395.000/0001-39)

DÉBITO DOS AUTOS: R\$ 457.972,40 (quatrocentos e cinquenta e sete mil, novecentos e setenta e dois reais e quarenta centavos) (setembro/2024) - Fls. 711.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Não há.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM – Uma casa na Rua Ministro Gastão Mesquita, nº 783, Bairro de Vila Pompéia, e respectivo terreno, medindo 8,00m de frente por 30,00m da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 240,00m², confrontando de um lado com Elvira Pacheco Roque, de outro com Durvalina da Silva e nos fundos com Manoel Carneiro e sucessores. Contribuinte nº 012.086.0038-9, objeto da matrícula nº 550 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 550 junto ao 2.º CRI de São Paulo/SP

ÔNUS: Conforme Av.5, o imóvel desta matrícula foi dado em caução locatícia em garantia do cumprimento das obrigações assumidas no contrato de locação entre os locadores Dino Guratti Filho, Norma Maria Guratti do Nascimento, Dino Guratti e Albina Anna Moreira Guratti e locatária Totem Modelos S/C Ltda; Conforme Av.6, arresto nos autos do processo nº 0162574-44.2012.8.26.0100, em trâmite perante a 17ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo-SP, e; Conforme Av.7, a penhora exequenda. Consta penhora no rosto dos autos, expedido nos autos do processo nº 0039339-93.2019.8.26.0100, em trâmite perante a 7ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP, entre as mesmas partes, para cobrança do débito no valor de R\$ 575.576,36 (abril/2024).

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: Constan débitos de IPTU junto a Prefeitura Municipal de São Paulo inscritos em dívida ativa referentes ao exercício de 2024 no valor de R\$ 8.610,94, bem como débitos em aberto no valor de R\$14.445,38 referentes ao ano de 2025. Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito não apurado.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$2.880.000,00 (dois milhões, oitocentos e oitenta mil reais) (outubro/2023) – avaliação Fls. 589/683, homologado às fls. 702/704.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$3.162.373,17 (três milhões, cento e sessenta e dois mil, trezentos e setenta e três reais e dezessete centavos) (novembro/2025), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 20/01/2026 às 14:00 até 22/01/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 22/01/2026 às 14:01 até 11/02/2026 às 14:00 mínimo de **60% (sessenta por cento)** do valor de 1ª Praça.

DO CONDUTOR: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem qualquer garantia, cabendo ao interessado verificar suas condições previamente às datas marcadas para as alienações judiciais eletrônicas.

COMO PARTICIPAR: Os interessados em participar deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar os documentos exigidos. Os lances deverão ser

ofertados exclusivamente pela plataforma. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

PAGAMENTOS: O arrematante efetuará o pagamento referente ao(s) bem(ns) arrematado(s) através de guia de depósito judicial no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da praça, que será encaminhada por esse leiloeiro via e-mail em favor do Juízo responsável. Será devido ao leiloeiro/gestor, comissão no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante diretamente ao leiloeiro/gestora. A comissão devida não está inclusa no valor do lance.

PARCELAMENTO: O arrematante pode pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação nos termos do artigo 895, incisos I e II, CPC, sendo de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, §7º do CPC).

DOS DÉBITOS: Os débitos fiscais e tributários que recaiam sobre o bem serão sub-rogados no produto da arrematação (artigo 130, caput e § único, do CTN). Todos os atos necessários à expedição da Carta de Arrematação, registro, recolhimento do ITBI, imissão na posse e demais medidas relativas à formalização da aquisição do bem serão de inteira responsabilidade do arrematante, nos termos do art. 901, caput, §§ 1º e 2º, e art. 903, ambos do Código de Processo Civil.

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa moratória de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, em favor da leiloeira, sem prejuízo das sanções determinadas pelo MM. Juízo da causa. A leiloeira poderá emitir título de crédito para cobrança, encaminhá-lo a protesto e promover a execução, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32, além de possibilitar a inclusão do arrematante nos órgãos de proteção ao crédito.

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.

MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, 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. É reservada ao coproprietário

ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de pagamento da dívida, remição ou acordo entre as partes, será devido o reembolso das despesas devidamente comprovadas nos autos, inclusive a comissão do leiloeiro, fixada em 5% sobre o valor pago para satisfação da execução, a ser paga pelo(a) executado(a). Na hipótese de pagamento da dívida, remição ou celebração de acordo entre as partes após a arrematação, será devida, em favor do leiloeiro, comissão correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por meio de penhora sobre o próprio bem levado à praça, em caso de inadimplemento.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas a(s) partes e demais interessados por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos e/ou na pessoa de seus procuradores (sendo dispensada a intimação pessoal), valendo o presente como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, § único e 889, § Único, ambos do CPC.

São Paulo, 18 de novembro de 2025.

Dr. (a) Luciana Biagio Laquimia
Juiz (a) de Direito