

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

Ao Doutor Pedro Rebello Bortolini, D. Juiz(a) de Direito da 8ª Vara Cível do Foro Central Cível - Comarca de São Paulo - 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 1066329-75.2017.8.26.0100

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel

EXEQUENTE(s): Pyar Administradora de Bens Ltda

EXECUTADO(s): Bellagio Comércio e Restauração de Móveis Ltda; Paulo Henrique de Cerello e Costa; Ajc Investimentos Ltda; Hatzlaha Participações Eireli

TERCEIRO(s): Armando Cerello; Josephina Cerello; Paulo Henrique de Cerello e Costa; Rodolfo Marco Figueiredo Cerello; Lucinete da Silva Santos; Rosana Figueiredo Cerello também denominada Rossana Cerello; Fernando Henrique Cerelo Costa; Tatiana Souza Beu Costa; Wesley Freitas Oliveira dos Santos; Caixa Econômica Federal; Prefeitura Municipal de São Paulo; Fernando Scharlack Marcato

DÉBITO DOS AUTOS: R\$1.673.534,52 (novembro/2025) - Fls. 2.334/2.337.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Penhora no Rosto dos Autos (processo nº 0322700-21.2005.5.02.0201) - Osvaldino Alves Batista; Penhora no Rosto dos Autos (processo nº 0022600-41.2004.5.02.0051) - Paula Augusto Cesar; Penhora no Rosto dos Autos (processo nº 0071250-60.2018.8.26.0100) - Pyar Administradora de Bens Ltda; Penhora no Rosto dos Autos (processo nº 1000702-55.2017.5.02.0032) - Vera Lucia Dorrigoni.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Consta a interposição dos Agravos de Instrumentos sob os nºs 2058760-78.2018.8.26.0000, 2094271-06.2019.8.26.0000, 20996600-35.2020.8.26.0000, 2130266-75.2022.8.26.0000; 2373140-23.2024.8.26.0000.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: Prédio situado na Rua Sampaio Vidal nº 98, no 20º Subdistrito (Jardim América) desta cidade de São Paulo, e seu respectivo terreno que mede 12,00m de frente para a citada Rua Sampaio Vidal, igual largura na linha dos fundos, por 50,00 de extensão da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área de 600,00m². Confronta, no lado direito, com o imóvel nº 74 (contribuinte municipal nº 015.043.0060-2), no lado esquerdo com o imóvel nº 116 (contribuinte municipal nº 015.043.0058-0), lançados pela Rua Sampaio Vidal, e, nos fundos, com parte dos imóveis nº 2175 (contribuinte municipal nº 015.043.0006-8) e 2187 (contribuinte municipal nº 015.043.0007-6), lançados pela Avenida Rebouças. **Contribuinte nº 015.043.0059-9.**

OBSERVAÇÃO: Conforme consta no Laudo de Avaliação à fls. 2013/2085, o Imóvel leiloado é composto: EDIFICAÇÃO PRINCIPAL (CASA) PISO INFERIOR: 01 (um) hall de distribuição: este possui piso em ardósia, com paredes e teto pintados com tinta à base de látex; 03 (três) salas: estas possuem piso laminado em madeira, paredes e teto pintados com tinta à base de látex e esquadrias em madeira; 01 (um) lavabo: este possui paredes com azulejo branco e teto pintado com tinta à base de látex ; 01 (uma) cozinha: esta possui piso em cimento queimado, paredes com azulejos brancos, teto pintado com tinta à base de látex e esquadrias em madeira pintada; 01 (uma) escada de acesso ao piso superior: esta possui degraus revestidos com ardósia, corrimão em madeira. PISO SUPERIOR: 01 (um) hall de distribuição: este possui piso laminado em madeira, com paredes e teto pintados com tinta à base de látex; 03 (três) dormitórios: estes possuem piso em tábuas, com paredes e teto pintados com tinta à base de látex, esquadrias em madeira; 01 (uma) suíte: esta possui piso em tábuas, com paredes e teto pintados com tinta à base de látex, esquadrias em madeira 01 (um) banheiro da suíte: este possui piso em cimento queimado, paredes com azulejos brancos, teto pintado com tinta à base de látex e esquadrias em madeira pintada; 01 (um) closet: este possui piso em madeira, armários embutidos até o teto, este pintado com tinta à base de látex; 02 (dois) banheiros: estes possuem piso em cimento queimado, paredes com azulejos brancos, louça branca, teto pintado com tinta à base de látex e esquadrias em madeira pintada; 01 (terraço): este possui piso cerâmico e paredes e muro de contenção pintados com tinta à base de látex. EDÍCULA PISO INFERIOR: 01 (uma) garagem: esta possui piso cerâmico, paredes com azulejos brancos e cobertura em fibrocimento; 01 (uma) despensa: esta possui piso cerâmico decorado, paredes com azulejos brancos e teto com forro em madeira pintada; 01 (uma) lavanderia: esta possui piso cerâmico decorado, paredes com azulejos brancos e teto com forro em madeira pintada; 01 (uma) escada de acesso ao piso superior: esta possui degraus revestidos com piso cerâmico. Parede pintada com tinta à base de látex, cobertura em fibrocimento. PISO SUPERIOR: 02 (dois) dormitórios: estes possuem piso cerâmico, com paredes e teto pintados com tinta à base de látex, esquadrias em alumínio anodizado; 01 (um) banheiro: este possui piso cerâmico, paredes com azulejos brancos, louça branca, teto pintado com tinta à base de látex. **O imóvel possui contrato de locação vigente até 11 de março de 2026, pela importância de R\$12.000,00, reajustado anualmente - fls. 2.232/2.248.**

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 88.338 - 13º CRI de São Paulo/SP..

ÔNUS: AV.05 Indisponibilidade (processo nº 0322700-21.2005.5.02.0201); AV.06 Indisponibilidade (processo nº 0040400-35.2008.5.02.0086); AV.07 Penhora Exequenda.

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: Constan débitos tributários até a data de confecção deste edital no importe de R\$62.212,72 (dezembro/2025). Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$8.350.000,00 (julho/2025) - Fls. 2.013/2.085.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$8.437.955,38 (dezembro/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 **85% (oitenta e cinco por cento)** do valor de 1ª Praça.

DO CONDUTOR: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Paulo Francisco Casale Lauro.

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).

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.) sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC. 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).

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, 02 de dezembro de 2025.

Dr. (a) Pedro Rebello Bortolini
Juiz (a) de Direito