


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO PAULO**
**FORO CENTRAL CÍVEL**
**39ª VARA CÍVEL**

 Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro -  
 CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**
**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS  
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0068213-25.2018.8.26.0100**  
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Inadimplemento**  
 Exequente: **Norma Burihan**  
 Executado: **Luiz Paulo Panico Pizzutti e outros**

Prioridade Idoso  
 Tramitação prioritária

**EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação dos requeridos Consultores Associados PHL S/C Ltda (CNPJ 53.174.256/0001-81), Haroldo Silveira Piccina (CPF 006.552.328-85) e Luiz Paulo Panico Pizzutti (CPF 007.731.218-03); da coproprietária e cônjuge Modesta Valeria Moreira Palermo Pizzutti (CPF 042.162.878-24); dos credores trabalhistas Maria Neusa Pereira (CPF 778.207.548-34), Maria Jose dos Santos (CPF 049.890.088-63), Nilson Querino dos Reis (CPF 172.670.908-69) e Paulo Cesar Magalhães (CPF 114.442.838-63); da credora Fundo de Liquidação Financeira Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizado (CNPJ 19.221.032/0001-45), atualmente administrado por MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A (CNPJ 36.864.992/0001-42); do credor fiscal Município de São Paulo e EVENTUAIS INTERESSADOS, expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Inadimplemento movida por NORMA BURIHAN em face de LUIZ PAULO PANICO PIZZUTTI E OUTROS, PROCESSO Nº 0068213-25.2018.8.26.0100**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 39ª Vara Cível, do Foro Central Cível, Estado de São Paulo, Dr(a). Juliana Koga Guimarães, na forma da Lei, etc.

**FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA**, que, com fulcro nos artigos 881 a 903 do Código de Processo Civil, Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ e dos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço Judicial da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP – TOMO I, levará a públicos leilões o bem abaixo descrito, penhorado em 07/05/2019, conduzidos pelo Leiloeiro Público Oficial **Daniel Bizerra da Costa**, regulamente matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob nº 1.175, da casa leiloeira **AGS LEILÕES**, localizada na Rua José Debieux, 35, Conjunto 158, Santana, São Paulo/SP, com telefone (11) 3213-4148, gestor do sistema de alienação judicial eletrônica [www.agsleiloes.com.br](http://www.agsleiloes.com.br) nas condições seguintes:

**DAS DATAS: O 1º Leilão terá início no dia 05/11/2024, às 14h00, com término em 08/11/2024, às 14h00, ocasião em que o bem será entregue a quem maior lance oferecer de valor igual ou superior à avaliação atualizada conforme Tabela Prática do TJ/SP.**

**O 2º Leilão terá início no dia 08/11/2024, às 14h01, com término em 28/11/2024, às 14h00, caso não haja arrematante no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceitos lances inferiores a 80% do valor da avaliação atualizada conforme Tabela Prática**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

39ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail: upj36a40cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

do TJ/SP (já recalculada nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil).

Em qualquer dos Leilões, se nos 3 (três) minutos finais nenhum lance for ofertado ocorrerá o encerramento. Sobrevindo lances no mesmo período, o horário de fechamento do leilão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances.

**DO BEM:** Apartamento nº 32, localizado no 3º pavimento do Edifício Cristália, sito à Alameda Ribeirão Preto, nº 267, no 17º Subdistrito Bela Vista, e um espaço indeterminado na garagem coletiva, possuindo dito apartamento a área exclusiva de 99,42ms<sup>2</sup>, e a área comum de 28,804ms<sup>2</sup>, encerrando a área total de 128,224ms<sup>2</sup>, sendo sua participação ideal no terreno de 1,632% do seu todo. **Contribuinte nº 009.049.0085-1. Matrícula nº 44.670 do 4º CRI da Comarca da Capital/SP.**

**DA AVALIAÇÃO: R\$ 804.000,00 (outubro/2021 – Conforme fls. 430/498 e 531 dos autos).**

**DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 933.018,60 (setembro/2024 – Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP).** O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será disponibilizado no site [www.agsleiloes.com.br](http://www.agsleiloes.com.br).

**DOS ÔNUS:** Consta da matrícula, conforme Av.04 (29/01/2015) e Av.06 (26/01/2021), respectivamente, a PENHORA e INSDISPONIBILIDADE dos bens e direitos do executado Luiz Paulo Panico Pizzutti, oriundas dos autos da Ação Trabalhista nº 0238300-66.2008.5.02.0008, em tramite perante a 8ª Vara do Trabalho de São Paulo - consta ainda dos autos, nas fls. 401/411, a PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS, retro Av.04 e Av.06, em garantia do crédito de R\$ 718.187,00 (março/2021), movida por Maria Neusa Pereira; conforme Av.05 (07/04/2020) a INDISPONIBILIDADE dos bens e direitos do executado Luiz Paulo Panico Pizzutti, oriundas dos autos da Ação Trabalhista nº 1001404-02.2017.5.02.0064, em tramite perante a 64ª Vara do Trabalho de São Paulo, movida por Maria Jose dos Santos; conforme Av.07 (18/05/2021) a PENHORA EXEQUENDA; conforme Av.08 (05/10/2021) e Av.11 (30/11/2023) a PENHORA da parte ideal de 50% do imóvel do executado Luiz Paulo Panico Pizzutti, oriunda da Ação de Execução nº 1047344-29.2015.8.26.0100, em tramite perante a 12ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP, movida por Fundo de Liquidação Financeira Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizado, atualmente administrado por MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A, retro Av.11; conforme Av.09 (21/09/2022) a INDISPONIBILIDADE dos bens e direitos do executado Luiz Paulo Panico Pizzutti, oriundas dos autos da Ação Trabalhista nº 1002143-37.2016.5.02.0087, em tramite perante a 87ª Vara do Trabalho de São Paulo, movida por Nilson Querino dos Reis; e conforme Av.10 (08/03/2023) a INDISPONIBILIDADE dos bens e direitos do executado Luiz Paulo Panico Pizzutti, oriundas dos autos da Ação Trabalhista nº 1000404-09.2020.5.02.0016, em tramite perante a 16ª Vara do Trabalho de São Paulo, movida por Paulo Cesar Magalhães. Conforme pesquisa realizada junto à PMSP, referido imóvel possui débitos de IPTU, inscritos em Dívida Ativa, referente ao exercício de 2023, no valor de R\$ 261,67 (até 09/09/2024), bem como não inscritos, referente ao exercício de 2024, no valor de R\$ 544,68 (até 09/09/2024), totalizando R\$ 806,35 (até 09/09/2024).

**DA OCUPAÇÃO:** Ocupado.

**DA VISITAÇÃO:** Não há visitação.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

39ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DO DÉBITO: R\$ 1.888.706,30 (setembro/2024 - Conforme planilha nos autos).** O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será apresentado pelo exequente nos autos do processo e disponibilizado no site [www.agsleiloes.com.br](http://www.agsleiloes.com.br). Eventual irresignação com o valor aqui informado não tem o condão de afastar o andamento do certame, visto constar tal como lançado nos autos.

**DA ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO:** Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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.

**DO PAGAMENTO:** O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo Leiloeiro Público Oficial como vencedor. Caso nos Leilões não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de Lance de forma parcelada.

**LANCE À VISTA** – O valor do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil expedida pelo arrematante através do Portal de Custas, Recolhimentos e Depósitos do TJ/SP [www.tjsp.jus.br/PortalCustas](http://www.tjsp.jus.br/PortalCustas) no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do respectivo Leilão. Alternativamente, após o encerramento do respectivo Leilão, o Leiloeiro Público Oficial encaminhará referida guia para o e-mail do arrematante, que ficará responsável por sua conferência. O comprovante do depósito deverá ser encaminhado ao Leiloeiro Público Oficial para que seja juntado por este no processo.

**PROPOSTA DE LANCE PARCELADO** – O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito (obrigatoriamente via sistema do site): até o início do 1º Leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação atualizada; até o início do 2º Leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior a 80% do valor da avaliação atualizada. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No 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. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. A apresentação da proposta não suspende o leilão. **A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.** Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado: em diferentes condições, o Juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor; em iguais condições, o Juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar. No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado. O prazo de apresentação das propostas seguirá o já exaustivamente decidido pelo E. TJ/SP – regra que comporta ponderação (Acórdãos em Agravo de Instrumento nºs 2132770-30.2017.8.26.0000, 2199465-29.2018.8.26.0000, 2132317-30.2020.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000, 2143178-41.2021.8.26.0000), respeitando assim os princípios da ampla publicidade e livre concorrência nas licitações.

**DA COMISSÃO: 5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

39ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

(um) dia útil a contar do encerramento do Leilão na conta do Leiloeiro Público Oficial, que será enviada por e-mail ao arrematante.

Além da comissão, fará jus o Leiloeiro Público Oficial ao ressarcimento das despesas com anúncios, remoção, guarda e conservação do que lhe for entregue para vender, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei, inclusive se depois da remoção sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação.

Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ainda se o exequente desistir de toda a execução ou de apenas alguma medida executiva, o Leiloeiro Público Oficial devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro Público Oficial fará jus à comissão.

Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do Leiloeiro Público Oficial, bem como as despesas com remoção e guarda do bem poderá ser deduzida do produto da arrematação.

**DO CANCELAMENTO:** Caso os leilões sejam cancelados e/ou suspensos após a publicação do Edital, antes de seu encerramento, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo Leiloeiro Público Oficial, que serão pagas pela parte executada ou aquela que der causa ao cancelamento.

**DO INADIMPLEMENTO:** Se o arrematante ou seu fiador não efetuar os depósitos no prazo estabelecido, o Leiloeiro Público Oficial comunicará imediatamente o fato ao juízo informando também os lançamentos imediatamente anteriores, caso existam, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, bem como será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do Leiloeiro Público Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, e poderá ainda o Leiloeiro Público Oficial emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo do exequente demandar o arrematante pelo preço com os juros de mora, por ação executiva, instruída com certidão do Leiloeiro Público Oficial em que se declare não ter sido completado o preço da arrematação no prazo marcado no ato do leilão, além da inclusão do arrematante/proponente nos serviços de proteção ao crédito. Não existindo lances subsequentes, volta o bem a novo Leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

**DA FORMALIZAÇÃO:** A arrematação constará de Auto que será lavrado de imediato. As hipotecas anteriores à arrematação serão extintas, devendo ser expedido mandado no processo em que realizada a arrematação. O cancelamento do registro de construções anteriores à arrematação oriundas de outros processos deverá ser requerido pelo arrematante diretamente aos respectivos juízos dos quais foram originadas as construções. A Carta de Arrematação, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do Leiloeiro Público Oficial e das demais despesas processuais. Qualquer que seja a modalidade de Leilão, assinado o Auto pelo Juiz, pelo arrematante e pelo Leiloeiro Público Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venha a ser julgada procedente a impugnação à arrematação ou ação autônoma, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. Os atos e despesas necessários para a transferência, expedição de Carta de Arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências, serão de responsabilidade do arrematante, ficando




**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO PAULO**
**FORO CENTRAL CÍVEL**
**39ª VARA CÍVEL**

 Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro -  
 CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

desde já advertido que precisará estar representado por advogado.

**DAS CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido em caráter ad corpus, no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, descrito de maneira meramente enunciativa, constituindo ônus exclusivo do interessado verificar suas condições in loco, antes das datas designadas para os Leilões, bem como providenciar eventual regularização que se faça necessária. Os débitos decorrentes de obrigação real - propter rem - como os condominiais, fiscais e tributários (conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional) ficarão subrogados até o limite do preço da arrematação (artigo 908, § 1º do Código de Processo Civil). Se o valor da arrematação não for suficiente para quitação dos débitos condominiais, responderá o arrematante pela diferença, solidariamente com a parte executada (artigo 1.345 do Código Civil e artigos 109, § 3º e 323 do Código de Processo Civil). Caso o valor levantado em juízo não seja suficiente para a quitação dos débitos tributários, caberá ao fisco tomar todas as medidas judiciais em face do anterior proprietário, visando o recebimento da diferença remanescente. A arrematação de bem em hasta pública é considerada como aquisição originária, inexistindo relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem, justamente para proteção do adquirente e proteção da segurança jurídica (AgInt no AREsp 1.058.033/SP e AgRg no Ag 1.225.813/SP – STJ). Débitos decorrentes de obrigação pessoal - propter personam - como contas de consumo não serão de obrigação do arrematante (conforme entendimento firmado no âmbito da jurisprudência do c. STJ).

**O bem imóvel será levado a leilão na sua totalidade. Nos termos do Art. 843/CPC, em se tratando de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo-lhe resguardada sua respectiva meação, com preferência na arrematação, em igualdade de condições.**

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Até o dia anterior ao Leilão, o Leiloeiro Público Oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do Leilão, através do telefone (11) 3213-4148, do e-mail comercial@agsleiloes.com.br ou, ainda, em seu escritório, na Rua José Debieux, 35, Conjunto 158, Santana, São Paulo/SP, CEP 02038-030. Poderá, ainda, comparecer perante o Ofício onde estiver tramitando a ação. Caso permaneçam dúvidas recomenda-se que não ofereça lances pois não são passíveis de simples cancelamento.

**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:** Todo o aqui contido é extrato das informações e determinações judiciais constantes nos autos do processo em epígrafe, nos órgãos públicos bem como na legislação vigente. É obrigação das partes interessadas a verificação de todas as informações necessárias antes da participação, sendo incabível a alegação de desconhecimento para beneficiar sua própria torpeza. O Leiloeiro Público Oficial é mero mandatário da parte que objetiva realizar a venda, em nome e por conta de quem pratica todos os atos, não se responsabilizando pela origem, procedência, validade, evicção, vícios ocultos ou existência de impedimentos ou ônus sobre os bens que são colocados em leilão, tampouco sobre tributos incidentes. Aplica-se o princípio da vinculação ao edital/instrumento convocatório (artigo 5º da Lei Federal 14.133/2021) conforme já decidido pelo E. TJ/SP (Acórdão em Agravo de Instrumento nº 2248472-82.2021.8.26.0000).

Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio Edital de Leilão. Os interessados deverão se cadastrar

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

39ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro -  
CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:  
upj36a40cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

no site [www.agsleiloes.com.br](http://www.agsleiloes.com.br) e se habilitar acessando a página deste Leilão, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término do 1º ou do 2º Leilão, observadas as condições estabelecidas neste Edital. Aquele que se habilitar para o 1º Leilão estará automaticamente habilitado para o 2º Leilão. O acréscimo mínimo obrigatório em relação ao lance corrente será informado no site [www.agsleiloes.com.br](http://www.agsleiloes.com.br).

Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - artigos 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

Aplicam-se ao certame os regramentos contidos neste Edital, no Decreto nº 21.981/1932, na Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ e nas Normas de Serviço Judicial da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP – TOMO I naquilo em que se complementarem e não conflitarem, estando todos os textos disponíveis no site [www.agsleiloes.com.br](http://www.agsleiloes.com.br), para consulta pelos interessados, que aceitam a integralidade destas disposições ao se cadastrarem no site. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 19 de setembro de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**