

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO, INTIMAÇÃO DAS PARTES E CONHECIMENTO DE TERCEIROS

Edital de 1º e 2º Leilão dos bens abaixo descritos, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação dos executados **Elcio Zago** (CPF 136.224.608-57), **Katia Simone Michelutti** (CPF 115.990.488-09), **Waldir Pereira Roque Junior** (CPF 082.356.218-27), **Cristiane Jodas Gianini** (CPF 070.515.488-24) e **Claudio Santos Cardoso** (CPF 558.367.712-00); dos credores trabalhistas **Pedro da Silva Beruti** (CPF 168.997.378-17), **Valter Apolinario da Silva** (CPF 381.839.258-71), **Andre de Souza da Conceição** (CPF 056.707.327-07), **Pablo William de Almeida Franca** (CPF 150.154.637-66) e **Carlos José da Silveira Pinheiro** (CPF 938.368.997-87); dos credores **Itaú Unibanco S/A** (CNPJ 60.701.190/0001-04), **Associação dos Proprietários do Residencial Palmeiras** (CNPJ 54.061.353/0001-20) e **Condomínio Vista Golf** (CNPJ 13.539.530/0001-54); do credor fiscal **Município de São Paulo**, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença movida por **Banco do Brasil S/A** (CNPJ 00.000.000/4247-14). Processo nº **0037932-86.2018.8.26.0100**.

O Meritíssimo Juiz de Direito da 11ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital, Estado de São Paulo, Dr. **Sergio Serrano Nunes Filho**, na forma da lei,

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 os bens abaixo descritos, penhorados em 01/06/2022, 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 nas condições seguintes:

DAS DATAS: O 1º Leilão terá início no dia **14/10/2024**, às **11h00**, com término em **17/10/2024**, às **11h00**, ocasião em que os bens serão entregues 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 **17/10/2024**, às **11h01**, com término em **06/11/2024**, às **11h00**, caso não haja arrematante no 1º Leilão, ocasião em que os bens serão entregues a quem mais der, não sendo aceitos lances inferiores a **50% do valor da avaliação atualizada conforme Tabela Prática do TJ/SP**.

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.

DOS BENS: LOTE 01 - TERRENO situado no Espaço Livre "P" na **Rua Andrea Bernasconi**, antiga Rua 10, constante do **lote 28** da **quadra P** do JARDIM PALMEIRAS, no Bairro do Araguava ou Jaceguava, no lugar conhecido como Campo de Baixo, antes Parque do Terceiro Lago, no 32º Subdistrito-Capela do Socorro, medindo 10,00m de frente para 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 250,00m², confrontando do lado direito de quem do terreno olha para o logradouro com o lote nº 29, do lado esquerdo com o lote nº 27 e nos fundos com Espaço Livre "P", na divisa com Guilherme Malfatti. Contribuinte nº 263.014.0028-1. **Matrícula nº 218.711 do 11º CRI da Comarca da Capital/SP**.

LOTE 02 - TERRENO situado no Espaço Livre P na **Rua Andrea Bernasconi**, antiga Rua 10, **lote 29** da **quadra P**, do JARDIM PALMEIRAS, no bairro de Araguava ou Jaceguava, no lugar conhecido como Campo de Baixo, antes Parque do Terceiro Lago, 32º Subdistrito Capela do Socorro, medindo 10,00m de frente, por 25,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, com a área de 250,00m², confrontando do lado direito de quem do terreno olha para o logradouro, com o lote 30, do lado esquerdo com o lote 28, e nos fundos com o Espaço Livre P, da divisa com Guilherme Malfatti. Contribuinte nº 263.014.0029-1. **Matrícula nº 218.712 do 11º CRI da Comarca da Capital/SP**.

LOTE 03 - TERRENO situado no Espaço Livre L, na **Rua David Nicolai**, antiga Rua 4 (conf. Av.2), **lote 29** da **quadra L**, do Jardim Palmeiras, no Bairro de Araguava ou Jaceguava Parque do 3º Lago, antes conhecido como Campo de Baixo, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, medindo 10m de frente, por 25m da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 10m, com a área de 250m², confrontando do lado direito de quem do terreno olha para o logradouro, com o terreno designado lote 30, do lado esquerdo com o Espaço Livre L, na Avenida Quatro, e nos fundos, com o terreno designado lote 28. Contribuinte: 263.011.0029-6. **Matrícula nº 147.368 do 11º CRI da Comarca da Capital/SP.**

LOTE 04 - TERRENO situado no Espaço Livre L na **Rua David Nicolai**, antiga Rua 4, constituído pelo **lote nº 30** da **quadra L**, do Jardim Palmeiras, no Bairro de Araguava ou Jaceguava, Parque do 3º Lago, antes conhecido por Campo de Baixo, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, medindo 10,00m de frente, por 25,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos 10,00m, encerrando a área de 250,00m², confrontando do lado direito de quem do terreno olha para o logradouro com o lote nº 31, do lado esquerdo com o lote 29 e nos fundos com o lote nº 27. Contribuinte nº 263.011.0030-1. **Matrícula nº 228.012 do 11º CRI da Comarca da Capital/SP.**

LOTE 05 - TERRENO situado no Espaço Livre L na **Rua David Nicolai**, antiga Rua 4, constituído pelo **lote 31** da **quadra L** do Jardim Palmeiras, no Bairro de Araguava ou Jaceguava, Parque do 3º Lago, antes conhecido como Campo de Baixo, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, medindo 10,00m de frente, por 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 10,00m, encerrando a área de 250,00m², confrontando do lado direito de quem do terreno olha para o logradouro com o lote nº 32, do lado esquerdo com o lote 30 e nos fundos com o lote 26. Contribuinte nº 263.011.0031-8. **Matrícula nº 228.013 do 11º CRI da Comarca da Capital/SP.**

Obs¹.: Os lotes (01, 02, 03, 04 e 05) de terrenos são integrante do Residencial Palmeiras, com acesso pela Avenida Professor Hermann Von Ihering, Jardim das Palmeiras, São Paulo/SP. **Obs².**: Em consulta a Associação dos Proprietários do Residencial Palmeiras, os lotes 01 e 02 referentes aos terrenos 28 e 29 da Quadra P, correspondem internamente a unidade 501; e os lotes 03, 04 e 05, referentes aos terrenos 29, 30 e 31 da Quadra L, correspondem internamente a unidade 572.

LOTE 06 - IMÓVEL: APARTAMENTO DUPLEX Nº 284, localizado nos 28º e 29º andares ou pavimentos da **"TORRE 3"**, integrante do empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO VISTA GOLF"**, situado na **Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux, nº 1.000**, Rua Maestro Joaquim Capocchi e Rua Galeno de Castro, em Jurubatuba, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 237,31m², nesta já incluída a área de 2,00m² referente ao Depósito nº 195 localizado no 1º Subsolo, e a área comum de 160,35m², nesta já incluída a área referente a 03 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizadas nos 2º e 1º Subsolos, para a guarda de igual número de automóveis, sujeitos à utilização de manobrista, perfazendo a área total de 397,66m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,62235% no terreno e demais coisas comuns do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 21 na Matrícula nº 1.821, deste Serviço Registral. Contribuinte nº 088.155.0228-9 (Conf. Av.6). **Matrícula nº 373.627 do 11º CRI da Comarca da Capital/SP.**

DAS AVALIAÇÕES: LOTE 01 - **R\$ 115.000,00**; LOTE 02 - **R\$ 115.000,00**; LOTE 03 - **R\$ 113.000,00**; LOTE 04 - **R\$ 113.000,00**; LOTE 05 - **R\$ 113.000,00**; e LOTE 06 - **R\$ 2.155.000,00 (outubro/2023 – Conforme fls. 841/1131 dos autos).**

DAS AVALIAÇÕES ATUALIZADAS: LOTE 01 - **R\$ 119.299,99**; LOTE 02 - **R\$ 119.299,99**; LOTE 03 - **R\$ 117.225,21**; LOTE 04 - **R\$ 117.225,21**; LOTE 05 - **R\$ 117.225,21**; e LOTE 06 - **R\$ 2.235.578,25 (agosto/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.

DOS ÔNUS: **LOTE 01** - Consta da **matrícula sob o nº 218.711**, conforme **Av.05, Av.06 e Av.07 (17/06/2015)**, **PREMONITÓRIAS**, respectivamente, oriundas das Ações de Execução de Título Extrajudicial nºs 1007179-37.2015.8.26.0003, 1006915-20.2015.8.26.0003 e 1006903-06.2015.8.26.0003, movidas pelo Itaú Unibanco S/A, todas em consulta ao ESAJ baixadas definitivamente, pendentes de cancelamento das averbações; conforme **Av.15 (25/10/2017) PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS**, oriundo da Ação de Procedimento Comum – Anulação

de Venda nº 1049778-23.2017.8.26.0002, em consulta ao ESAJ em fase de cumprimento de sentença sob o nº 0004261-36.2022.8.26.0002, em trâmite perante a 7ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca da Capital/SP, movida pelo ora exequente; conforme **Av.17 (23/08/2022), PENHORA EXEQUENTE**; conforme **Av.18 (19/03/2024) INDISPONIBILIDADE DE BENS**, oriunda da Ação Trabalhista nº 1001586-16.2021.5.02.0074, em trâmite perante a 74ª Vara do Trabalho de São Paulo, movida por Pedro da Silva Beruti; conforme **Av.19 (19/03/2024) INDISPONIBILIDADE DE BENS**, oriunda da Ação Trabalhista nº 1001598-17.2021.5.02.0046, em trâmite perante a 46ª Vara do Trabalho de São Paulo, movida por Valter Apolinario da Silva; conforme **Av.20 (19/03/2024) INDISPONIBILIDADE DE BENS**, oriunda da Ação Trabalhista nº 0100166-95.2022.5.01.0008, em trâmite perante a 8ª Vara do Trabalho da Comarca do Rio de Janeiro, movida por Andre de Souza da Conceição; conforme **Av.21 (19/03/2024) INDISPONIBILIDADE DE BENS**, oriunda da Ação Trabalhista nº 0100138-88.2022.5.01.0021, em trâmite perante a 21ª Vara do Trabalho da Comarca do Rio de Janeiro, movida por Pablo William de Almeida Franca; e conforme **Av.22 (19/03/2024) INDISPONIBILIDADE DE BENS**, oriunda da Ação Trabalhista nº 0100150-81.2022.5.01.0028, em trâmite perante a 28ª Vara do Trabalho da Comarca do Rio de Janeiro, movida por Carlos José da Silveira Pinheiro. Conforme pesquisa realizada junto à PMSP, referido imóvel possui débitos de IPTU, inscritos em Dívida Ativa, referentes aos exercícios de 2022 e 2023, no valor de R\$ 276,41 (até 26/07/2024), bem como não inscritos, referentes ao exercício de 2024, no valor de R\$ 107,24 (até 26/07/2024), **totalizando R\$ 383,65 (até 26/07/2024).**

LOTE 02 - Consta da **matrícula sob o nº 218.712**, conforme **Av.05, Av.06 e Av.07 (17/06/2015), PREMONITÓRIAS**, respectivamente, oriundas das Ações de Execução de Título Extrajudicial nºs 1007179-37.2015.8.26.0003, 1006915-20.2015.8.26.0003 e 1006903-06.2015.8.26.0003, movidas pelo Itaú Unibanco S/A, todas em consulta ao ESAJ baixadas definitivamente, pendentes de cancelamento das averbações; conforme **Av.13 (25/10/2017) PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS**, oriundo da Ação de Procedimento Comum – Anulação de Venda nº 1049778-23.2017.8.26.0002, em consulta ao ESAJ em fase de cumprimento de sentença sob o nº 0004261-36.2022.8.26.0002, em trâmite perante a 7ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca da Capital/SP, movida pelo ora exequente; conforme **Av.15 (23/08/2022), PENHORA EXEQUENTE**; conforme **Av.16 (19/03/2024) INDISPONIBILIDADE DE BENS**, oriunda da Ação Trabalhista nº 1001586-16.2021.5.02.0074, em trâmite perante a 74ª Vara do Trabalho de São Paulo, movida por Pedro da Silva Beruti; conforme **Av.17 (19/03/2024) INDISPONIBILIDADE DE BENS**, oriunda da Ação Trabalhista nº 1001598-17.2021.5.02.0046, em trâmite perante a 46ª Vara do Trabalho de São Paulo, movida por Valter Apolinario da Silva; conforme **Av.18 (19/03/2024) INDISPONIBILIDADE DE BENS**, oriunda da Ação Trabalhista nº 0100166-95.2022.5.01.0008, em trâmite perante a 8ª Vara do Trabalho da Comarca do Rio de Janeiro, movida por Andre de Souza da Conceição; conforme **Av.19 (19/03/2024) INDISPONIBILIDADE DE BENS**, oriunda da Ação Trabalhista nº 0100138-88.2022.5.01.0021, em trâmite perante a 21ª Vara do Trabalho da Comarca do Rio de Janeiro, movida por Pablo William de Almeida Franca; e conforme **Av.20 (19/03/2024) INDISPONIBILIDADE DE BENS**, oriunda da Ação Trabalhista nº 0100150-81.2022.5.01.0028, em trâmite perante a 28ª Vara do Trabalho da Comarca do Rio de Janeiro, movida por Carlos José da Silveira Pinheiro. Conforme pesquisa realizada junto à PMSP, referido imóvel possui débitos de IPTU, inscritos em Dívida Ativa, referentes aos exercícios de 2022 e 2023, no valor de R\$ 276,41 (até 26/07/2024), bem como não inscritos, referentes ao exercício de 2024, no valor de R\$ 107,24 (até 26/07/2024), **totalizando R\$ 383,65 (até 26/07/2024).**

LOTE 03- Consta da **matrícula sob o nº 147.368**, conforme **Av.10, Av.11 e Av.12 (17/06/2015), PREMONITÓRIAS**, respectivamente, oriundas das Ações de Execução de Título Extrajudicial nºs 1007179-37.2015.8.26.0003, 1006915-20.2015.8.26.0003 e 1006903-06.2015.8.26.0003, movidas pelo Itaú Unibanco S/A, todas em consulta ao ESAJ baixadas definitivamente, pendentes de cancelamento das averbações; conforme **Av.18 (25/10/2017) PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS**, oriundo da Ação de Procedimento Comum – Anulação de Venda nº 1049778-23.2017.8.26.0002, em consulta ao ESAJ em fase de cumprimento de sentença sob o nº 0004261-36.2022.8.26.0002, em trâmite perante a 7ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca da Capital/SP, movida pelo ora exequente; conforme **Av.20 (23/08/2022), PENHORA EXEQUENTE**; conforme **Av.21 (19/03/2024) INDISPONIBILIDADE DE BENS**, oriunda da Ação Trabalhista nº 1001586-16.2021.5.02.0074, em trâmite perante a 74ª Vara do Trabalho de São Paulo, movida por Pedro da Silva Beruti; conforme **Av.22 (19/03/2024) INDISPONIBILIDADE DE BENS**, oriunda da Ação Trabalhista nº 1001598-17.2021.5.02.0046, em trâmite perante a

46ª Vara do Trabalho de São Paulo, movida por Valter Apolinario da Silva; conforme **Av.23 (19/03/2024) INDISPONIBILIDADE DE BENS**, oriunda da Ação Trabalhista nº 0100166-95.2022.5.01.0008, em trâmite perante a 8ª Vara do Trabalho da Comarca do Rio de Janeiro, movida por Andre de Souza da Conceição; conforme **Av.24 (19/03/2024) INDISPONIBILIDADE DE BENS**, oriunda da Ação Trabalhista nº 0100138-88.2022.5.01.0021, em trâmite perante a 21ª Vara do Trabalho da Comarca do Rio de Janeiro, movida por Pablo William de Almeida Franca; e conforme **Av.25 (19/03/2024) INDISPONIBILIDADE DE BENS**, oriunda da Ação Trabalhista nº 0100150-81.2022.5.01.0028, em trâmite perante a 28ª Vara do Trabalho da Comarca do Rio de Janeiro, movida por Carlos José da Silveira Pinheiro. Conforme pesquisa realizada junto à PMSP, referido imóvel possui débitos de IPTU, inscritos em Dívida Ativa, referentes aos exercícios de 2022 e 2023, no valor de R\$ 297,99 (até 26/07/2024), bem como não inscritos, referentes ao exercício de 2024, no valor de R\$ 115,62 (até 26/07/2024), **totalizando R\$ 413,61 (até 26/07/2024)**.

LOTE 04 - Consta da **matrícula sob o nº 228.012**, conforme **Av.06, Av.07 e Av.08 (17/06/2015), PREMONITÓRIAS**, respectivamente, oriundas das Ações de Execução de Título Extrajudicial nºs 1007179-37.2015.8.26.0003, 1006915-20.2015.8.26.0003 e 1006903-06.2015.8.26.0003, movidas pelo Itaú Unibanco S/A, todas em consulta ao ESAJ baixadas definitivamente, pendentes de cancelamento das averbações; conforme **Av.14 (25/10/2017) PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS**, oriundo da Ação de Procedimento Comum – Anulação de Venda nº 1049778-23.2017.8.26.0002, em consulta ao ESAJ em fase de cumprimento de sentença sob o nº 0004261-36.2022.8.26.0002, em trâmite perante a 7ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca da Capital/SP, movida pelo ora exequente; conforme **Av.16 (23/08/2022), PENHORA EXEQUENTE**; conforme **Av.17 (19/03/2024) INDISPONIBILIDADE DE BENS**, oriunda da Ação Trabalhista nº 1001586-16.2021.5.02.0074, em trâmite perante a 74ª Vara do Trabalho de São Paulo, movida por Pedro da Silva Beruti; conforme **Av.18 (19/03/2024) INDISPONIBILIDADE DE BENS**, oriunda da Ação Trabalhista nº 1001598-17.2021.5.02.0046, em trâmite perante a 46ª Vara do Trabalho de São Paulo, movida por Valter Apolinario da Silva; conforme **Av.19 (19/03/2024) INDISPONIBILIDADE DE BENS**, oriunda da Ação Trabalhista nº 0100166-95.2022.5.01.0008, em trâmite perante a 8ª Vara do Trabalho da Comarca do Rio de Janeiro, movida por Andre de Souza da Conceição; conforme **Av.20 (19/03/2024) INDISPONIBILIDADE DE BENS**, oriunda da Ação Trabalhista nº 0100138-88.2022.5.01.0021, em trâmite perante a 21ª Vara do Trabalho da Comarca do Rio de Janeiro, movida por Pablo William de Almeida Franca; e conforme **Av.21 (19/03/2024) INDISPONIBILIDADE DE BENS**, oriunda da Ação Trabalhista nº 0100150-81.2022.5.01.0028, em trâmite perante a 28ª Vara do Trabalho da Comarca do Rio de Janeiro, movida por Carlos José da Silveira Pinheiro. Conforme pesquisa realizada junto à PMSP, referido imóvel possui débitos de IPTU, inscritos em Dívida Ativa, referentes aos exercícios de 2022 e 2023, no valor de R\$ 270,87 (até 26/07/2024), bem como não inscritos, referentes ao exercício de 2024, no valor de R\$ 105,10 (até 26/07/2024), **totalizando R\$ 375,97 (até 26/07/2024)**.

LOTE 05 - Consta da **matrícula sob o nº 228.013**, conforme **Av.06, Av.07 e Av.08 (17/06/2015), PREMONITÓRIAS**, respectivamente, oriundas das Ações de Execução de Título Extrajudicial nºs 1007179-37.2015.8.26.0003, 1006915-20.2015.8.26.0003 e 1006903-06.2015.8.26.0003, movidas pelo Itaú Unibanco S/A, todas em consulta ao ESAJ baixadas definitivamente, pendentes de cancelamento das averbações; conforme **Av.14 (25/10/2017) PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS**, oriundo da Ação de Procedimento Comum – Anulação de Venda nº 1049778-23.2017.8.26.0002, em consulta ao ESAJ em fase de cumprimento de sentença sob o nº 0004261-36.2022.8.26.0002, em trâmite perante a 7ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca da Capital/SP, movida pelo ora exequente; conforme **Av.16 (23/08/2022), PENHORA EXEQUENTE**; conforme **Av.17 (19/03/2024) INDISPONIBILIDADE DE BENS**, oriunda da Ação Trabalhista nº 1001586-16.2021.5.02.0074, em trâmite perante a 74ª Vara do Trabalho de São Paulo, movida por Pedro da Silva Beruti; conforme **Av.18 (19/03/2024) INDISPONIBILIDADE DE BENS**, oriunda da Ação Trabalhista nº 1001598-17.2021.5.02.0046, em trâmite perante a 46ª Vara do Trabalho de São Paulo, movida por Valter Apolinario da Silva; conforme **Av.19 (19/03/2024) INDISPONIBILIDADE DE BENS**, oriunda da Ação Trabalhista nº 0100166-95.2022.5.01.0008, em trâmite perante a 8ª Vara do Trabalho da Comarca do Rio de Janeiro, movida por Andre de Souza da Conceição; conforme **Av.20 (19/03/2024) INDISPONIBILIDADE DE BENS**, oriunda da Ação Trabalhista nº 0100138-88.2022.5.01.0021, em trâmite perante a 21ª Vara do Trabalho da Comarca do Rio de Janeiro, movida por Pablo William de Almeida Franca; e conforme **Av.21 (19/03/2024) INDISPONIBILIDADE DE BENS**, oriunda da Ação Trabalhista nº 0100150-

81.2022.5.01.0028, em trâmite perante a 28ª Vara do Trabalho da Comarca do Rio de Janeiro, movida por Carlos José da Silveira Pinheiro. Conforme pesquisa realizada junto à PMSP, referido imóvel possui débitos de IPTU, inscritos em Dívida Ativa, referentes aos exercícios de 2022 e 2023, no valor de R\$ 270,87 (até 26/07/2024), bem como não inscritos, referentes ao exercício de 2024, no valor de R\$ 105,10 (até 26/07/2024), **totalizando R\$ 375,97 (até 26/07/2024)**.

LOTE 06 - Consta da **matrícula sob o nº 373.627**, conforme **Av.10 (25/10/2017) PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS**, oriundo da Ação de Procedimento Comum – Anulação de Venda nº 1049778-23.2017.8.26.0002, em consulta ao ESAJ em fase de cumprimento de sentença sob o nº 0004261-36.2022.8.26.0002, em trâmite perante a 7ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca da Capital/SP, movida pelo ora exequente; conforme **Av.12 (23/08/2022), PENHORA EXEQUENTE**; conforme **Av.13 (19/03/2024) INDISPONIBILIDADE DE BENS**, oriunda da Ação Trabalhista nº 1001586-16.2021.5.02.0074, em trâmite perante a 74ª Vara do Trabalho de São Paulo, movida por Pedro da Silva Beruti; conforme **Av.14 (19/03/2024) INDISPONIBILIDADE DE BENS**, oriunda da Ação Trabalhista nº 1001598-17.2021.5.02.0046, em trâmite perante a 46ª Vara do Trabalho de São Paulo, movida por Valter Apolinario da Silva; conforme **Av.15 (19/03/2024) INDISPONIBILIDADE DE BENS**, oriunda da Ação Trabalhista nº 0100166-95.2022.5.01.0008, em trâmite perante a 8ª Vara do Trabalho da Comarca do Rio de Janeiro, movida por Andre de Souza da Conceição; conforme **Av.16 (19/03/2024) INDISPONIBILIDADE DE BENS**, oriunda da Ação Trabalhista nº 0100138-88.2022.5.01.0021, em trâmite perante a 21ª Vara do Trabalho da Comarca do Rio de Janeiro, movida por Pablo William de Almeida Franca; e conforme **Av.17 (19/03/2024) INDISPONIBILIDADE DE BENS**, oriunda da Ação Trabalhista nº 0100150-81.2022.5.01.0028, em trâmite perante a 28ª Vara do Trabalho da Comarca do Rio de Janeiro, movida por Carlos José da Silveira Pinheiro. Conforme pesquisa realizada junto à PMSP, referido imóvel: **(i) não possui** débitos de IPTU e/ou inscritos em Dívida Ativa sob o contribuinte atual nº 088.155.0228-9; **(ii) constam** débitos de IPTU inscritos em Dívida Ativa no contribuinte ascendente nº 088.155.0004-9 (terreno), referentes aos exercícios de 2002, 2004 e 2005, no valor de R\$ 3.917,712,08 (até 26/07/2024). Obs.: Os débitos fiscais sobre o SQL ascendente serão sub-rogados a fração ideal da unidade correspondente ao atual contribuinte.

Obs¹.: Os lotes (01, 02, 03, 04 e 05) de terrenos são integrante do Residencial Palmeiras, em consulta a Associação dos Proprietários do Residencial Palmeiras, os lotes 01 e 02 correspondentes aos terrenos 28 e 29 da Quadra P, internamente designados como unidade 501, possuem débitos condominiais associativos de R\$ 4.458,50 (até 22/08/2024); e os lotes 03, 04 e 05, correspondentes aos terrenos 29, 30 e 31 da Quadra L, internamente designados como unidade 572, possuem débitos condominiais associativos de R\$ 4.458,50 (até 22/08/2024), totalizando R\$ 8.917,00 (a ser atualizado). **Obs².**: Referente ao Lote 06, correspondente ao apartamento duplex 284, não houve informações sobre eventuais débitos condominiais, ficando a cargo da parte interessada verificar perante o Condomínio.

DA OCUPAÇÃO: Lotes 01, 02, 03, 04 e 05 - Desocupados. Lote 06 - Ocupado. Consta dos autos, no laudo de avaliação (fls. 1037), que referido Lote 06 está ocupado pelo Sr. Elcio Zago.

DA VISITAÇÃO: Interessados em visitar os bens deverão se apresentar nos respectivos endereços, trazendo consigo cópia do presente Edital e documento oficial de identificação pessoal. Em caso de recusa do fiel depositário o(a) interessado deverá comunicar o Meritíssimo Juiz de Direito desta Vara.

DO DÉBITO: R\$ 8.357.332,59 (janeiro/2022 – Conforme fls. 517 dos autos). O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será apresentado pelo exequente nos autos do processo e disponibilizado no [site www.agisleiloes.com.br](http://www.agisleiloes.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 ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO: 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.

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 dos bens arrematados 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 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 os bens penhorados 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 50% 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 (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 dos bens 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 lanços 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, voltam os bens 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 constrições anteriores à arrematação oriundas de outros processos deverá ser requerido pelo arrematante diretamente aos respectivos juízos dos quais foram originadas as constrições. 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 irretratável, 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 desde já advertido que precisará estar representado por advogado.

DAS CONDIÇÕES DE VENDA: Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado de conservação em que se encontram, 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/associativos, fiscais e tributários (conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional) ficarão sub-rogados até o limite do preço da arrematação (artigo 908, § 1º do Código de Processo Civil). O arrematante responderá pelos débitos de natureza *propter rem* apenas após a tradição (artigo 502 do Código Civil), adquirindo os bens livres destes ônus. Caso o valor levantado em juízo não seja suficiente para a quitação destes débitos, caberá aos seus titulares tomarem todas as medidas judiciais em face dos anteriores proprietários, 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).

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 oferte 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 no site 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.

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, para consulta pelos interessados, que aceitam a integralidade destas disposições ao se cadastrarem no site.

Será o presente edital, por extrato, afixado (se o caso) e publicado na forma da lei, suprindo eventual insucesso nas intimações pessoais e/ou postais de todos os interessados.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 22 do mês de agosto do ano de 2024.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Coordenador(a), subscrevi.

SERGIO SERRANO NUNES FILHO
JUIZ DE DIREITO