Edital de Leilão Eletrônico Único

Artigos 881 e seguintes da Lei 13.105/2015 (CPC/2015)

02ªª Vara e Ofício Cível do Foro Regional de Santana da Comarca de São Paulo.

Edital de Leilão Eletrônico Único de Bem Imóvel e para Intimação do executado Antonio Roberto Lemos de Almeida (CPF 199.756.278-20), na pessoa da Inventariante Juliana Ferro de Almeida, de Juliana Ferro de Almeida (CPF 255.014.988-20), Sergio Ferro de Almeida (CPF 148.424.518-07), de Maria Inês Ferro (CPF 126.956.788-86), de Ruanito Henry Mafra de Moraes (CPF 335.555.368-93), Sergio Aparecido Generozo (CPF 123.811.198-09), Adilson da Silva Lopes (CPF 115.299.718-10), Willian Augusto do Nascimento (CPF 256.819.928-88), VL Comercio de Papeis e Aparas Ltda. (CNPJ 03.820.268/0001-68), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), do Condomínio Edifício Santa Júlia (CNPJ 54.321.716/0001-10), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Fazenda do Estado de São Paulo (CNPJ 46.377.222/0001-29), da União Federal (CNPJ 05.489.410/0001-61), da Fazenda Nacional (CNPJ 00.394.460/0216-53), da Prefeitura do Município de São Paulo (CNPJ 46.395.000/0001-39), além de eventuais atuais ocupantes desconhecidos, expedido nos autos da Inventário e Partilha de Bens processado sob nº 1000887-34.2020.8.26.0529.

O Dr. Marcos Vinicius Krause Bierhalz, MM Juiz de Direito da 02ª Vara Cível do Foro Regional de Santana da Comarca de São Paulo, na forma da lei e etc., faz saber que por meio do sistema gestor de leilões eletrônicos Casa Reis Leilões, de titularidade do leiloeiro oficial Eduardo dos Reis (Jucesp nº 748), levará às hastas públicas o Bem ao final descrito.

O Leilão Eletrônico Único terá início dia 24 (vinte e quatro) de Novembro de 2025, 11:00 e término dia 24 (vinte e quatro) de Fevereiro de 2026, 11:00, ocasião em que o(s) bem(ns) será(ão) entregue(s) a quem mais der, rejeitados lances inferiores ao equivalente a 70% (setenta por cento) do valor da avaliação atualizada do respectivo lote, afastado com isto o preço vil (art. 885 e parágrafo único do art. 891 do CPC/2015).

O Leilão Eletrônico Único está hospedado no seguinte endereço:

https://www.casareisleiloes.com.br/leilao/sala-no-centro-historico-de-sao-paulo/3310/#Pagina=1&Index=1

O Bem será ofertado para arrematação em lote único (art. 893 do CPC/2015), no estado de conservação em que se encontra, em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes dos registros imobiliários, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente.

O Pagamento do Preço da Arrematação será realizado à vista ou parcelado em até 03 (três) vezes, com pelo menos 50% (cinquenta por cento) em até 24 horas da arrematação em hastas públicas. As 02 (duas) parcelas subsequentes, de 25% (vinte e cinco por cento) do valor da arrematação, deverão ser depositadas em juízo no mesmo dia dos meses subsequentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática do TJSP.

A imissão na posse e a expedição da carta de arrematação somente poderão ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação. Os pagamentos dever ser feitos meio de depósito judicial endereçado para os respectivos autos e sob pena de desfazimento da arrematação.

Os lances para pagamento à vista do preço serão formulados eletronicamente, na sala de hospedagem das hastas públicas e o interessado em formular lances deverá estar previamente cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de seu interesse.

Após cadastro e aprovação, a solicitação de habilitação para participar das hastas públicas será formulada na sala de hospedagem dos respectivos leilões, bastando clicar no botão "Habilite-se" ali disponível.

As propostas para pagamento parcelado do preço devem respeitar os parâmetros do art. 895 do CPC/2015 e ser apresentadas de maneira eletrônica também na sala de hospedagem dos leilões, em ambiente exclusivo e distinto daquele para captação de ofertas para pagamento à vista do preço.

Para formular proposta para pagamento parcelado do preço o usuário deverá estar cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de interesse, assim como para apresentação de lances para pagamento à vista.

Cada uma das parcelas do preço será acrescida de correção monetária calculada a partir da data da arrematação até o dia do pagamento e com base na tabela prática do E. TJSP para cálculos judiciais.

A captação de propostas para pagamento ocorrerá até o exato momento da captação do primeiro lance para pagamento à vista.

O lance para liquidação à vista do preço sempre prevalecerá sobre propostas de pagamento parcelado, nos termos do § 7º do art. 895 do CPC.

A comissão devida ao leiloeiro oficial será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante, cf. parágrafo único do art. 884 do CPC/2015, e será paga no ato da arrematação, sob pena de desfazimento, por meio de depósito endereçado para conta corrente em instituição bancária a ser indicada pelo sistema gestor na ocasião a aquisição judicial.

A comissão devida ao leiloeiro oficial titular do sistema gestor judicial não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por razões alheias à vontade do arrematante e mediante determinação judicial.

Lote em Hastas Públicas.

01 (uma) Sala Comercial nº 300 do 3º andar do Edifício Santa Júlia, sito na cidade de São Paulo na Avenida Casper Líbero, 58, esquina da Rua Coronel Baptista da Luz, com a área autônoma de 19,71m², participação nas áreas comuns de 17,62m², totalizando a área bruta de 37,33m², correspondendo-lhe a quota ideal de 2,9864% no terreno.

Matrícula nº 3.729 do 05º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Inscrição Municipal nº: 001.046.0144-2.

Matrícula.

Imóvel havido por Maria Inês Ferro de Almeida (CPF 126.956.788-86) e Antonio Roberto Lemos de Almeida (CPF 199.756.278-20), enquanto casados pelo regime da comunhão de bens antes da lei 6515/77 (R. 06);

indisponibilidade oriunda da Reclamação Trabalhista nº 0086900-80.2007.5.15.0136 da Vara do Trabalho de Pirassununga/SP - TRT da 15ª Região e promovida pela União Federal (CNPJ 05.489.410/0001-61) e por Ruanito Henry Mafra de Moraes (CPF 335.555.368-93), Sergio Aparecido Generozo (CPF 123.811.198-09), Willian Augusto do Nascimento (CPF 256.819.928-88), e Adilson da Silva Lopes (CPF 115.299.718-10) (Av. 07).

Posse.

O espólio está no exercício da posse do imóvel.

Débitos Tributários.

Pesquisa feita em 20 de outubro de 2025 indica que sobre o imóvel pesam débitos inscritos na dívida ativa e no valor de R$ 4.968,74 e relativos aos anos 2021 até 2024. Há R$ 692,40 de 2025.

Débitos Condominiais.

Dos autos não há qualquer informação acerca de eventual passivo condominial sobre a unidade penhorada. Certidões do distribuidor de feitos da comarca da São Paulo do E. TJSP não indicam o processamento de qualquer ação de cobrança de condomínios devidos pela unidade apregoada porventura ajuizada face o falecido ou os herdeiros.

Avaliação.

Valor Original: R$ 118.000,00 para Out/2025.

Valor Atualizado: R$ 118.000,00 para Out/2025.

Crédito Executado. Trata-se do Inventário de bens deixados pelo Sr. Antonio Roberto Lemos de Almeida, falecido enquanto separada consensualmente da Sra. Maria Inês

Ferro de Almeida, qual atualmente assina Maria Inês Ferro.

Os únicos herdeiros são os filhos Juliana Ferro de Almeida e Sergio Ferro de Almeida. Juliana Ferro de Almeida foi nomeada Inventariante. A exordial informou que o "*de cujus contraiu as seguintes dívidas:*

1.4.1 fiscal objeto da execução nº 0010266-03.2003.4.03.6182, movida pela Fazenda Nacional, em trâmite perante a 7ª Vara do Foro das Execuções Fiscais da Justiça Federal de São Paulo/SP (doc. 05);

1.4.2. trabalhista objeto da reclamação nº 0086900-80.2007.5.15.0136, movida por Ruanito Henry Mafra de Moraes, em trâmite perante a Vara do Trabalho de Pirassununga/SP (doc. 06);

1.4.3. fiscais objetos das execuções nºs 0008455-29.2009.8.26.0457 e 0006613-14.2009.8.26.0457, movidas pela União, em trâmite perante o Setor de Execuções Fiscais do Foro de Pirassununga/SP;

1.4.4.civil objeto do processo nº 0006509-90.2007.8.26.0457, movido por VL Comercio de Papéis e Aparas Ltda, em trâmite perante a 1ª Vara do Foro de Pirassununga/SP", atual Cumprimento de sentença (0013380-34.2010.8.26.0457).

A Execução Fiscal nº 0010266-03.2003.4.03.6182 foi julgada extinta por r. sentença transitada em julgado em janeiro de 2023. As demais lides ainda tramitam.

Dispositivos legais. Além de cada um dos dispositivos legais acima citados, serão aplicados na alienação em voga o parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, para fins de sub-rogação dos débitos tributários de caráter propter rem sobre o produto da arrematação, se o caso; os artigos 1499 a 1501 do Código Civil, para fins de levantamento da hipoteca, se o caso; além de quaisquer outras normas e dispositivos legais cujo MM Juízo expropriatório entenda pertinentes e cabíveis.

Acordo e Remição. Na hipótese de remição ou acordo após a realização da alienação, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, nos termos do § 4º do artigo 267 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral do Poder Judiciário de São Paulo e conforme já decidido pelo E. STJ em caso

análogo (Resp 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317); e, na hipótese de remição ou acordo após a publicação do edital de hastas públicas, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor pago para satisfação da execução, conforme acima.

Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso as hastas públicas vierem a ser canceladas ou suspensas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, as quais deverão ser pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

Recursos. Dos autos não se verifica recurso pendente de julgamento.

Informações e Observações Finais. O r. despacho de pags. 215/216 determinou: "O pagamento deverá ser feito em até três vezes, devendo a primeira parcela, deno mínimo 50% do valor da arrematação mais a comissão do leiloeiro, ser paga em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. As duas parcelas subsequentes, de 25% do valor da arrematação, deverão ser depositadas em juízo no mesmo dia dos meses subsequentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática do TJSP.

A imissão na posse e a expedição da cartade arrematação somente poderão ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação.

(...)

Consigne-se no edital que no caso de alienação judicial, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza “propter rem”, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, não devendo o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição, nos termos do art. 908, §1.º do Código de Processo Civil, salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5%. 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 lanço e da comissão do leiloeiro".

Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos móveis, inclusive o pagamento de imposto de transmissão de bens, laudêmio, aforamento, tarifas, emolumentos, registros e averbações cartorárias, extração de certidões e demais documentos; bem como as despesas necessárias para a imissão na posse dos móveis, sendo que eventuais demais ônus e pendências, taxas e/ou impostos porventura incidentes sobre os bens correrão por conta do arrematante.

Intimações. Pelo presente edital ficam intimados da designação e dos termos supra, na hipótese de não localizados para intimações pessoais, Espólio de Antonio Roberto Lemos de Almeida, (CPF 199.756.278-20), na pessoa da Inventariante Juliana Ferro de Almeida, Juliana Ferro de Almeida (CPF 255.014.988-20), Sergio Ferro de Almeida (CPF 148.424.518-07), Maria Inês Ferro (CPF 126.956.788-86), Ruanito Henry Mafra de Moraes (CPF 335.555.368-93), Sergio Aparecido Generozo (CPF 123.811.198-09), Adilson da Silva Lopes (CPF 115.299.718-10), Willian Augusto do Nascimento (CPF 256.819.928-88), VL Comercio de Papeis e Aparas Ltda. (CNPJ 03.820.268/0001-68), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Condomínio Edifício Santa Júlia (CNPJ 54.321.716/0001-10), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Fazenda do Estado de São Paulo (CNPJ 46.377.222/0001-29), União Federal (CNPJ 05.489.410/0001-61), Fazenda Nacional (CNPJ 00.394.460/0216-53), Prefeitura do Município de São Paulo (CNPJ 46.395.000/0001-39), além de eventuais atuais ocupantes desconhecidos.

E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.
São Paulo, 23 de Outubro de 2025. Eu, , Escrevente, digitei. Eu, , Escrivã (o) Diretor(a), subscrevi.

Marcos Vinicius Krause Bierhalz

Juiz de Direito