

DADOS DO PROCESSO

JUIZ: JOSÉ CARLOS DE FRANÇA CARVALHO NETO
PROCESSO N.º: [1011719-28.2015.8.26.0004](#) - Execução de Título Extrajudicial
VARA: 1ª Vara Cível
COMARCA: Foro Regional IV - Lapa da Comarca da Capital do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: ELIANE ALVES BRANCO (CPF/MF 042.267.938-03) e seu cônjuge se casada for;

EXECUTADOS: CIME COMERCIAL IMPERATRIZ DE MATERIAL ELÉTRICO LTDA (CNPJ/MF 51.592.988/0001-66) por meio de seus representantes legais; JOSE LUIZ ZANOTTI (CPF/MF 032.958.418-96) e seu cônjuge se casado for;

INTERESSADOS: ANA CRISTINA MENEZES ZANOTTI. RICHARD HENRY RINEHART JUNIOR (CPF/MF 699.296.538-72). THEREZA CRISTINA PIRAJÁ REINEHART (CPF/MF 010.452.838-94). PATRICIA STELLA REINEHART WALBORNN (CPF/MF 054.473.608-70). ALBERTO JACOBSEN WALBORN (CPF/MF 745.080.167-15). JOSEPH STANLEY RINEHART (CPF/MF 134.831.648-98). HERCILIA PIERONI CERSOSIMO (CPF/MF 003.990.008-87). LUCIA MENDONÇA DE ALBUQUERQUE MARANHÃO (CPF/MF 064.041.238-60). CECÍLIA CARMEN DE OLIVEIRA PIRAJÁ (CPF/MF 001.228.778-45). CARLOS AUGUSTO ALBUQUERQUE MARANHÃO JUNIOR (CPF/MF 010.417.618-05). DENILSON ALVES DE OLIVEIRA (OAB/SP 231.895). MARIA LAURA MACIEL. MARIA HELENA MACIEL. MARIA CECÍLIA MACIEL. THOMAS PIRAJÁ HANSEN. TOVE PIRAJÁ JANSEN. PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. PROCESSO n.º 0000185-84.2021.5.09.0015 em tramite perante a 15ª Vara do Trabalho da Comarca de Curitiba do Estado do Paraná. PROCESSO n.º 0011969-73.2018.8.26.0004 em tramite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional IV – Lapa da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: OS DIREITOS DE 01 (UM) PRÉDIO à Rua Monteiro de Melo n.ºs 433, 437 e 441 composto de dois armazéns e dois apartamentos, no 14º subdistrito, Lapa, e o terreno medindo 11m de frente, por 27m mais ou menos de um lado, 30m de outro lado mais ou menos, confrontando de um lado com Ernesto Cunha, de outro lado com Alonso Leite de Barros e nos fundos com Roque Manoel da Silva e outro. **CADASTRO MUNICIPAL:** 023.070.0020-8. **MATRÍCULA N.º 39.440 DO 10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Trata-se de um prédio assobradado, erigido ao nível da rua. O pavimento térreo é ocupado por 2 (duas) lojas n.ºs. 433 e 437 (salões amplos, com sanitários), e o superior por salas de escritórios, identificado pelo n.º 441 da Rua Monteiro de Melo. Possui a área construída de 623,00m² e terreno com a área de 297,00m². O imóvel se encontra em bom estado de conservação.

LOCALIZAÇÃO: Rua Monteiro de Melo, n.ºs 441, 433 e 437, Lapa, São Paulo - SP, 05050-000.

DEPOSITÁRIO: CIME COMERCIAL IMPERATRIZ DE MATERIAL ELÉTRICO LTDA (CNPJ/MF 51.592.988/0001-66).

ONUS: Compulsando os autos identificamos necessidade de **REGULARIZAÇÃO REGISTRAL** por ausência da transferência de propriedade (instrumento particular, vide fls. 261-269), responsabilizando o arrematante pela mencionada regularização junto aos órgãos competentes. Consta nas fls. 303 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta

na **AV.06 CLÁUSULAS VITÁLICAS DE INALIENABILIDADE, INCOMUNICABILIDADE E IMPENHORABILIDADE** correspondente a 1/2 do imóvel em favor da antiga coproprietária CECÍLIA CARMEN DE OLIVEIRA PIRAJÁ (CPF/MF 001.228.778-45). Consta na **AV.07 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 0000185-84.2021.5.09.0015 em tramite perante a 15ª Vara do Trabalho da Comarca de Curitiba do Estado do Paraná. Compulsando os autos identificamos **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** extraído do processo nº 0011969-73.2018.8.26.0004 em tramite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional IV – Lapa da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 40.295,25 (quarenta mil, duzentos e noventa e cinco reais e vinte e cinco centavos) em setembro de 2022 (fls. 715-722 e 733-735). Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 744.513,06 (setecentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e três reais e seis centavos) em 06 de dezembro de 2024. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN, e entendimento do STJ (AREsp: 1650732 SP 2020/0012588-1, Relator: Ministro GURGEL DE FARIA, Data de Publicação: DJ 10/03/2022). Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 11/12/2024, **NÃO CONSTAM** ações trabalhistas em tramitação em face dos executados. Em consulta eletrônica ao banco de dados de processos físicos e eletrônicos de 1ª e 2ª instâncias do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, pesquisando-se os termos digitados, até 11/12/2024, **NÃO CONSTAM** ações trabalhistas em tramitação em face dos executados. Em consulta eletrônica a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitidas pelo Tribunal Superior do Trabalho, até 11/12/2024, **NÃO CONSTAM** no banco nacional de devedores trabalhistas em face dos executados. Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009- CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

- DÉBITO DA AÇÃO:** R\$ 790.370,72 (setecentos e noventa mil, trezentos e setenta reais e setenta e dois centavos) em dezembro de 2024 (fls. 834-841).
- HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).
- TRIBUTOS:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, bem como os de natureza propter rem, que serão sub-rogados no valor da arrematação, observada a ordem de preferência, nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

INFORMAÇÕES DO LEILÃO

- AVALIAÇÃO:** **R\$ 2.467.988,15 (dois milhões, quatrocentos e sessenta e sete mil, novecentos e oitenta e oito reais e quinze centavos)** em dezembro/2024. O valor de avaliação será atualizado à época das praças com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.
- DATAS:** **1º LEILÃO em 10/02/2025 a partir das 09:00 horas com encerramento às 16:00 horas em 13/02/2025;** correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO que se encerrará em 06/03/2025 a partir das 16:00 horas,** correspondente à 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.

PORTAL:
LEILOEIRO:

SUBLIME LEILÕES, site www.sublimeleiloes.com.br.
CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS - JUCESP 1049.

CADASTRO:

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias simples dos seguintes documentos: I - Pessoa Física: RG e CPF ou CNH, comprovante de endereço e certidão de casamento + RG e CPF ou CNH do cônjuge, se casado for; II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais de um dos sócios (RG e CPF ou CNH) e procuração com firma reconhecida da assinatura, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

PAGAMENTOS:

A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil cominado com o art. 7º, caput da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a apresentação da minuta de edital de leilão, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 5% (cinco por cento) do valor do acordo. Neste caso, deverá o (a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito judicial ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: judicial@sublimeleiloes.com.br. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). 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 (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

PARCELAMENTO:

O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. 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 caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, aqueles interessados em adquirir o bem penhorado de forma parcelada, que por alguma razão ou justificativa perder o prazo que estabelece o art. 895 do CPC, deverão registrar a proposta no site deste gestor, pois na ausência de lances à vista, poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação. 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 e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

INTIMAÇÕES:

A título de esclarecimento, consta expressamente que a publicação da minuta de edital supre a intimação pessoal do executado nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

CONDIÇÕES DO SISTEMA

A avaliação será atualizada mensalmente de forma automática pelo sistema. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

São Paulo, 12 de dezembro de 2024.

JOSÉ CARLOS DE FRANÇA CARVALHO NETO

Juiz de Direito