

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Douto Juízo da 36ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público, por meio do portal www.tezaleiloes.com.br.

PROCESSO: [0030524-11.1999.8.26.0100](#) - Cumprimento de Sentença.
EXEQUENTE: **GRANEL QUÍMICA LTDA.** - CNPJ 44.983.435/0001-79.
EXECUTADOS: **CARAJÁS DISTRIBUIDORA DE PETRÓLEO LTDA** - CNPJ 63.581.359/0001-49;
JAIRO ARMANDO DE DEA - CPF 042.696.918-91.
INTERESSADOS: **MARIA CECÍLIA CARVALHO DEA** - CPF 296.708.688-66;
MARIA ISABEL N. GARCIA DOS SANTOS NIVault - CPF 086.446.638-28;
PROCESSO Nº 0129088-10.2008.8.26.0100 - 22ª Vara Cível do Foro Central;
PROCESSO Nº 0001700-68.2015.5.02.0013 - 13ª VT de São Paulo;
PROCESSO Nº 0002330-06.2011.5.02.0033 - 33ª VT de São Paulo;
PROCESSO Nº 2005.37.00.02303-0 atual 0002218-18.2005.4.01.3700 - 11ª Vara Federal de Execução Fiscal da SJMA.
PROCESSO Nº 0168000-73.2005.5.16.0015 - 5ª VT de São Luís/MA.

1º LEILÃO: início em **21/11/2023**, às **10h30min**, e término em **27/11/2023**, às **10h30min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO: início em **27/11/2023**, às **10h31min**, e término em **18/12/2023**, às **10h30min**;
LANCE MÍNIMO: **50% (cinquenta por cento)**¹ sobre metade do valor atualizado do bem.

DESCRIÇÃO DO BEM: **APARTAMENTO Nº 43, LOCALIZADO NO 4º ANDAR, DO “EDIFÍCIO SANTA LÚCIA”**, situado na Rua Monte Alegre, nº 182, no 19º subdistrito - Perdizes, com a área útil de 125,745m², área comum de 31,344m², totalizando a área de 157,089m², correspondendo-lhe a fração ideal, no terreno, de 1,38856%. **CONTRIBUINTE:** 021.022.0067-1. **MATRÍCULA:** 10.549, do 2º CRI de São Paulo/SP. E, **UMA VAGA PARA ESTACIONAMENTO DE AUTOMÓVEL**, situada no sub-solo ou andar térreo de EDIFÍCIO SANTA LUCIA, sito na rua Monte Alegre, nº 182, no 19º subdistrito - Perdizes, vaga essa em um lugar individual e indeterminado, com a área útil de 21,7034m², e uma fração ideal no terreno de 0,19179%. **MATRÍCULA:** 10.550 do 2º CRI de São Paulo/SP. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Monte Alegre, 182, Perdizes, São Paulo, SP, CEP 05014-000. **FIEL DEPOSITÁRIO:** o Executado, Jairo Armando de Dea.

AVALIAÇÃO: R\$ 820,000,00 (oitocentos e vinte mil reais) em julho de 2023, que, atualizado, corresponde à **R\$ 820.900,52 (oitocentos e vinte mil, novecentos reais e cinquenta e dois centavos)**, para setembro de 2023.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 3.890.442,22 (três milhões, oitocentos e noventa mil, quatrocentos e quarenta e dois reais e vinte e dois centavos) em março de 2017, a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **ALFIO CARLOS AFFONSO ZALLI NETO**, JUCESP nº 1.066, com escritório profissional à Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752, conj. 2305, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05001-200, telefone

¹ O deságio incidirá apenas na parte ideal de 50% (cinquenta por cento) do imóvel, pertencente ao Executado, preservando a meação pertencente ao cônjuge não executado.

11 2323-3353, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal **TEZA LEILÕES**, website www.tezaleiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@tezaleiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)²; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível(is), mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão.

II - DIREITO DE PREFERÊNCIA: tratando-se de alienação de bem indivisível, será preservado o direito de preferência na arrematação aos coproprietários e cônjuge (não executado), nos termos dos artigos 843 do Código de Processo Civil e 1.322 do Código Civil.

III – BEM INDIVISÍVEL: segundo o art. 843 do Código de Processo Civil, quando a penhora recair sobre bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. O parágrafo primeiro do referido artigo dispõe que será reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. Deste modo, o deságio recairá apenas na quota-parte de 50% do imóvel, pertencente ao Executado (fls. 1055 e 1076).

IV - ÔNUS: a penhora do bem referente a este processo está assentada às fls. 1082/1083 dos autos. **Matrícula nº 10.549:** Consta na AV. 2 (15/08/2012): PENHORA oriunda do processo nº 583.00.2008.129088-1 (atual 0129088-10.2008.8.26.0100), da 22ª Cível do Foro Central de São Paulo/SP. Consta AV. 3 (30/07/2014): ARRESTO, oriundo do processo em epígrafe. Consta na AV. 4 (30/07/2016): PENHORA da metade ideal de 50% do imóvel, pertencente ao Executado e oriunda do processo em epígrafe. Consta na AV. 5 (26/04/2017): PENHORA, oriunda do processo nº 0001700-68.2015.5.02.0013, da 13ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta AV. 6 (31/10/2019): INDISPONIBILIDADE, oriunda do processo nº 20053700023030 (atual 0002218-18.2005.4.01.3700) 11ª Vara Federal de Execução Fiscal da Seção Judiciária do Maranhão. Consta AV. 7 (28/06/2023): INDISPONIBILIDADE, oriunda do processo nº 01680007320055160015, da 5ª Vara do Trabalho de São Luís/MA. **Matrícula nº 10.550:** Consta na AV. 2 (30/07/2014): ARRESTO, oriundo do processo em epígrafe. Consta na AV. 3 (30/05/2016): PENHORA da metade ideal de 50% do imóvel, pertencente ao Executado e oriunda do processo em epígrafe. Consta na AV. 4 (31/10/2019): INDISPONIBILIDADE, oriunda do processo nº 20053700023030 (atual 0002218-18.2005.4.01.3700) da 11ª Vara Federal de Execução Fiscal da Seção Judiciária do Maranhão. Consta AV. 5 (28/06/2023): INDISPONIBILIDADE, oriunda do processo nº 01680007320055160015, da 5ª Vara do Trabalho de São Luís/MA. De acordo com pesquisa realizada no site da Prefeitura Municipal de São Paulo em 29/09/2023, não constam débitos tributários/fiscais sobre os bens. Eventuais débitos tributários não serão de responsabilidade do arrematante, conforme o art. 130 do Código Tributário Nacional. Caso os bens imóveis se encontrem ocupados no pós-leilão, o arrematante deverá requerer a expedição do mandado de imissão na posse diretamente no processo em comento. Não há nos autos informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou processos.

V - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: eventuais créditos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU) ou *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de

² Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.tezaleiloes.com.br

qualquer obrigação com esses credores³. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

VI - O pagamento poderá ser: a) **À VISTA:** a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) **PARCELADO**⁴: sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, e o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo INPC e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no [Portal](#), antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo. c) **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.

VII - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de boletos bancários em favor da TEZA e/ou do Leiloeiro ou outro meio a ser indicado pelo Leiloeiro Oficial e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@tezaleiloes.com.br. Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro à cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

VIII - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo Leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação e comissão do Leiloeiro, tal licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de sua maior oferta caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão.

IX - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao Arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

X - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.tezaleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

³ Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e inciso VI do art. 1.499, CC.

⁴ Art. 895, parágrafo 1º, CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 1.625/2009 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 05 de outubro de 2023.

PRISCILLA BITTAR NEVES NETTO
Juíza de Direito