

2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL V - SÃO MIGUEL PAULISTA DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. MICHEL CHAKUR FARAH, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional V - São Miguel Paulista Da Comarca Da Capital Do Estado De São Paulo, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da **Gestora Picelli Leilões**, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

Processo: 1020201-93.2014.8.26.0005/01

Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel

EXEQUENTE: AMG ASSESSORIA E CLÍNICA MÉDICALTDA, inscrito no CNPJ/MF nº 15.570.616.0001-40 por sua representante legal MARISTELA CHAGAS TERRA, CPF/MF 123.244.588-61.

EXECUTADOS: AÇOSIL INDUSTRIA ECOMERCIO DE AÇOS E METAIS LTDA- EPP, CNPJ/MF nº 96.575.725.0001/87 por seu representante legal e demais coobrigados, fiadores MARIA DO CARMO RUSSO DE VICCO CASSOLA CPF/MF 045.670.118-48 e seu esposo JOSÉ APARECIDO CASSOLA, e CPF/MF 815.242.428-53.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de São Paulo, CNPJ/MF nº 46.395.000/0001-39, na pessoa do procurador.
- ✓ WALCIR DE JESUS CASSADOR - CPF/MF: 010.311.888-86.
- ✓ LIDIA COSTA CASSADOR – CPF/MF 086.007.278-98.
- ✓ Processo nº 1023217-28.2024.8.26.0224, 2ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé.
- ✓ Processo 0744760-28.2016.8.13.0702, 1ª Vara da Fazenda Pública e Autarquias de Uberlândia.
- ✓ Processo 1000050-19.2018.5.02.0609, TRT 2ª Região
- ✓ Processo 1002600-21.2017.5.02.0609, TRT 2ª Região
- ✓ Processo 1001914-43.2019.5.02.0614, TRT 2ª Região
- ✓ Processo 1002046-89.2017.5.02.0608, TRT 2ª Região
- ✓ Processo 10007347-82.017.5.02.0608, TRT 2ª Região
- ✓ Processo 000062897-2018.5.05.0011, Vara do Trabalho de Salvador – TRT 5ª Região.
- ✓ Processo 1002046-89.2017.5.02.0608, TRT 2ª Região
- ✓ Processo 1015163-92.2017.8.26.0006, 4ª Vara Cível do Foro Regional da Penha de França.

✓ Ocupante do bem

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 25/02/2025 às 14h35min e encerrará no dia 28/02/2025 às 14h35min (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.447.227,40 (um milhão quatrocentos e quarenta e sete mil, duzentos e vinte e sete reais e quarenta centavos), para dezembro de 2024, que será atualizado até a data do leilão, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

2ª Praça: Iniciará no dia 28/02/2025 às 14h35min e se encerrará no dia 27/03/2025 às 14h35min (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.085.420,55 (um milhão, oitenta e cinco mil, quatrocentos e vinte reais e cinquenta e cinco centavos), que corresponde 50% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão. Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Conforme acordo de fls. 359/364, *“Por derradeiro, cabe formular a observação de que incide na hipótese a norma do artigo 843 e seus parágrafos, do Código de Processo Civil, ou seja, a expropriação dever compreender a totalidade do imóvel, de modo que os demais condôminos não executados, que deverão ser intimados; receberão os valores correspondentes às respectivas frações.*

DA DESCRIÇÃO DO BEM:

MATRÍCULA 234.065 DO 12º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

UM PRÉDIO E SEU TERRENO, situados na Rua Luiz Perassa Sobrinho, n. 36, Jardim Matarazzo, no Distrito de Ermelindo Matarazzo, assim descrito: Tem início a presente descrição num ponto determinado “1”, distante 20,63m da intersecção dos alinhamentos prediais da Rua Luiz Perassa Sobrinho e Rua Manoel de Matos Godinho, localizado na intersecção do imóvel n. 28 da Rua Luiz Perassa Sobrinho e lote em descrição, deste ponto segue em linha reta por uma distância de 11,92m até o ponto “2”, confrontando neste trecho com o alinhamento da Rua Luiz Perassa Sobrinho; deste ponto deflete a direita, formando ângulo interno de 89º13’16” e segue em linha reta por uma distância de 41,99m até o ponto “3”, confrontando neste trecho com o imóvel n. 19-A da Rua Luiz Perassa Sobrinho (contribuinte n. 111.332.0019-1, objeto da matricula 104.510 deste registro); deste ponto deflete a direita, formando ângulo interno de 99º 31’27” e segue por uma distância de 11,94m até o ponto “4” confrontando neste trecho com o imóvel n. 427/455 da Rua Bispo Isaias Casa (contribuinte n. 111.331.0011-6, objeto da matricula n. 67.717 deste Registro); deste ponto deflete a direita formando ângulo de 80º 39’59” e segue em linha reta por uma distancia de 43,80m até o ponto “1”, inicio desta descrição,

confrontando com o trecho com o imóvel n. 28 da Rua Luiz Perassa Sobrinho (contribuinte 111.332.00005-1, objeto da matrícula n. 105.503 deste Registro) , e formando ângulo interno de 90º35'18'' com o segmento inicial. O perímetro descrito encerra uma area de 508,28m2.

Obs. O imóvel pertencente aos executados Maria do Carmo Russo de Vico Cassola e José Aparecido Cassola, CUJO DOMÍNIO LHES FOI ATRIBUÍDO POR SENTENÇA [fls 285/287] PROFERIDA NOS AUTOS DO PROCESSO DE USUCAPIÃO Nº 0055758-72.2011.8.26.0100 QUE TRAMITOU PERANTE A 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DESTA COMARCA, devidamente registrado no R.01/234.065

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: UM GALPÃO COMERCIAL COM ÁREA DE 459m² DE ÁREA CONSTRUIDA E 432M² DE ÁREA DE TERRENO, COM SALAS DE ESCRITÓRIO, BANHEIROS E ÁREA FABRIL COM PÉ DIREITO DE 5 METROS, DE 5METROS, CADASTRADO JUNTO A PMSP SOB Nº 111.332.0013-2

Localização: RUA LUIZ PERASSA SOBRINHO, Nº 36, JD MATARAZZO, SÃO PAULO/SP.

AVALIADO: R\$ 1.150.000,00 (UM MILHÃO E CENTO E CINQUENTA MIL REAIS), em fevereiro de 2021 – Fls. 314/315 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DEPOSITÁRIO: MARIA DO CARMO RUSSO DE VICCO CASSOLA CPF MF 045.670.118-48 e seu esposo JOSÉ APARECIDO CASSOLA, e CPF/MF 815.242.428-53.

Advertência aos interessados: Direito de preferência do condômino na arrematação do bem em face ao terceiro - Inteligência do art. 1.322 caput e parágrafo único do CC.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 343 de metade ideal dos executados. Conforme acordo de fls. 359/364, “Por derradeiro, cabe formular a observação de que incide na hipótese a norma do artigo 843 e seus parágrafos, do Código de Processo Civil, ou seja, a expropriação deve compreender a totalidade do imóvel, de modo que os demais condôminos não executados, que deverão ser intimados; receberão os valores correspondentes às respectivas frações.” **Constatação:** Coproprietários intimados e com representação processual

Consta na Av.11 – **INDISPONIBILIDADE** oriunda do processo 07447602820168130702 – 1 Vara da Fazenda Pública e Autarquias de Uberlândia. Consta na Av.10 – **INDISPONIBILIDADE** oriunda do processo 10000501920185020609 – TRT 2 Região - Consta na Av.09 – **INDISPONIBILIDADE** oriunda do processo 10026002120175020609 – TRT 2 Região - Consta na Av.08 – **INDISPONIBILIDADE** oriunda do processo 10019144320195020614 – TRT 2 Região - Consta na Av.07 – **INDISPONIBILIDADE** Oriunda do processo

10020468920175020608 – TRT 2 Região. Consta na Av.06 – **INDISPONIBILIDADE** oriunda do processo 10007347820175020608 – TRT 2 Região Consta na Av.05 – **INDISPONIBILIDADE** oriunda do processo 00006289720185050011 – Vara do Trabalho de Salvador – TRT 5ª Região- Consta na Av.04 – **INDISPONIBILIDADE** oriunda do processo 10020468920175020608 – TRT 2ª Região – Consta na Av.02 e 03 – **INDISPONIBILIDADE** oriunda do processo 10151639220178260006 – 4 Vara Cível do Foro Regional da Penha de França.

Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de São Paulo, consta os **DÉBITOS FISCAIS**, em 06.12.2024

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano			
Exercício	NL	Valor principal remanescente	Situação
2019	1	R\$6.370,10	DÍVIDA ATIVA PPI: 3198082
2018	1	R\$6.230,80	DÍVIDA ATIVA PPI: 3198082
2017	1	R\$6.076,80	DÍVIDA ATIVA PPI: 3198082
2016	1	R\$5.737,40	DÍVIDA ATIVA PPI: 3198082
2015	1	R\$5.214,40	DÍVIDA ATIVA PPI: 3198082
2014	1	R\$3.579,11	DÍVIDA ATIVA PPI: 3198082

Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data. Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 **que há processos** trabalhistas em trâmite em face aos executados, certidão integrante ao presente.

Conforme decisão de fls. 844/846: estão impedidos de participar e arrematar o bem a empresa A.B.M.T EQUIPAMENTOS ELETRICOS LTDA, bem como, seus sócios sob pena de multa.

As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 925.658,21 em novembro de 2024 – planilha enviada pelo exequente diretamente ao gestor, integrante ao presente.

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (29º da Resolução 236/2016).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como débitos condominiais (de natureza *propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN c/c art. 908, § 1º, do CPC.

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente. Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.picellileiloes.com.br, www.publicjud.com.br e www.jornaldosleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.picellileiloes.com.br/>.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).

À VISTA: O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

PARCELADO: O interessado deverá apresentar proposta por escrito através do endereço eletrônico: contato@picellileiloes.com.br, até o início do leilão que deverá indicar o sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas

reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciado no artigo 1.489, V do Código Civil. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento), sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos. Conforme hodierna jurisprudência será aceito proposta no curso do leilão: “Agravo de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença. Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de parcelamento, nos termos dos § 7º e 8º do referido artigo 895. Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipotecado próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução. Proposta que observou os requisitos legais, inclusive com indicação do indexador de correção monetária das parcelas. Recurso improvido.”(Agravo de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ª Câmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA – j.22/01/2019 – v.u.).

Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

ARREMATAÇÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que que não será considerada despesa processual.

LANCE CONDICIONAL: Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão dos documentos em caso de aceitação.

DA COMISSÃO: Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ)

§ 1º Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.

§ 2º Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.

§ 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para atendimento@picellileiloes.com.br

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.picellileiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o “caput” do art. 335 do Código Penal.

Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Jaguariúna, 16 de dezembro de 2024.

Dr. Michel Chakur Farah
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754