



43ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **JOÃO CÉSAR JÚNIOR (CPF/ME Nº 090.724.648-69)** e seu cônjuge, se casado for, dos interessados: **NATANAEL MORAES DA SILVA (CPF/ME Nº 903.663.018-53)** e **PAULO CÉSAR LÍCIO (CPF/ME Nº 007.739.248-50)**, bem como os credores: **PEDRO DE ALCÂNTARA ALVES (CPF/ME Nº 245.152.213-53)**, **SABRINA SIMONI LEME CASTELLI (CPF/ME Nº 218.668.798-47)**, **JOSINO SILVA SANTOS (CPF/ME Nº 181.791.265-87)**, **JOSÉ LUCIO DOS SANTOS (CPF/ME Nº 190.782.345-04)**, **TATYS BARBOSA CAMPOS (CPF/ME Nº 333.072.018-24)**, **SUELI CARNEIRO DA SILVA (CPF/ME Nº 132.597.308-42)** e **MARIA REGINA FARIA HELLMEISTER (CPF/ME Nº 672.270.318-53)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Miguel Ferrari Junior, da 43ª Vara Cível – Foro Central Cível, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução, ajuizada por **EDIFÍCIO DOMINGOS GIORDANO (CNPJ/ME Nº 03.790.055/0001-30)** em face de **JOÃO CÉSAR JÚNIOR (CPF/ME Nº 090.724.648-69)**, nos autos do **Processo nº 1042147-59.2016.8.26.0100**, e foi designada a venda dos bens descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 – IMÓVEL

LOTE 01: Localização do Imóvel: Rua Santa Teresa, nº 31, Sala nº 31, Edifício Domingos Giordano, Centro, São Paulo/SP - CEP: 01016-020 - **Descrição do Imóvel:** Conjunto de sala para escritório nº 31, localizado no 3º andar ou 4º pavimento, do "Edifício Domingos Giordano", situado à rua Santa Tereza, nº 31 (entrada), no 1º subdistrito - Sé, com a área útil de 64,30m², área comum de 39,12m², somando a área total construída de 103,42m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 9,28%.

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº			002.072.0061-0	
Matrícula Imobiliária nº			100.392	4º Cartório de Registro de Imóveis Capital/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 10	18/08/2017	Arresto	Proc. nº 1123128-46.2014.8.26.0100	Pedro de Alcântara Alves
Av. 11	29/06/2018	Penhora	Proc. nº 0089849-81.2017.8.26.0100	Pedro de Alcântara Alves
Av. 12	30/09/2019	Penhora Exequenda	Proc. nº 1042147-59.2016.8.26.0100	Edifício Domingos Giordano
Av. 13	17/05/2022	Penhora	Proc. nº 0011931-93.2020.0100	Josino Silva Santos
Av. 14	20/07/2022	Penhora	Proc. nº 0022260-33.2021.8.26.0100	José Lucio dos Santos
Av. 15	21/09/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 1002237-38.2017.5.02.0058	Tatys Barbosa Campos



Débitos Tributários: R\$ 690,59 (Set/2022), sendo R\$ 386,12 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 304,47 referente ao débito não inscrito na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 193.754,49 (Set/2022). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação.

02 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Santa Teresa, nº 31, Sala nº 41, Edifício Domingos Giordano, Centro, São Paulo/SP - CEP: 01016-020 - **Descrição do Imóvel:** Conjunto de sala para escritório nº 41, localizado no 4º andar ou 5º pavimento, do "Edifício Domingos Giordano", situado à Rua Santa Tereza, nº 31 (entrada), no 1º subdistrito - Sé, com a área útil de 64,30m², área comum de 39,12m², somando a área total construída de 103,42m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 9,28%.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	002.072.0062-9	
Matrícula Imobiliária nº	100.393	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 10	23/08/2017	Arresto	Proc. nº 1123128-46.2014.8.26.0100	Pedro de Alcântara Alves
Av. 11	06/07/2018	Penhora	Proc. nº 0089849-81.2017.8.26.0100	Pedro de Alcântara Alves
Av. 12	07/10/2019	Penhora Exequenda	Proc. nº 0089849-81.2017.8.26.0100	Edifício Domingos Giordano
Av. 13	12/12/2019	Penhora	Proc. nº 0044726-26.2018.8.26.0100	Sueli Carneiro da Silva
Av. 14	17/05/2022	Penhora	Proc. nº 0011931-93.2020.8.26.0100	Josino Silva Santos
Av. 15	20/07/2022	Penhora	Proc. nº 0022260-33.2021.8.26.0100	José Lucio dos Santos
Av. 16	21/09/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 1002237-38.2017.5.02.0058	Tatys Barbosa Campos

Débitos Tributários: R\$ 17.327,14 (Set/2022), sendo R\$ 16.049,91 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 1.277,23 referente ao débito não inscrito na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 249.243,76 (Set/2022). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação.

03 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Santa Teresa, nº 31, Sala nº 81, Edifício Domingos Giordano, Centro, São Paulo/SP - CEP: 01016-020 - **Descrição do Imóvel:** Conjunto de sala para escritório nº 81, localizado no 8º andar ou 9º pavimento, do "Edifício Domingos Giordano", situado à Rua Santa Tereza, nº 31 (entrada), no 1º subdistrito - Sé, com a área útil de 64,30m², área comum de 39,12m², somando a área total construída de 103,42m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 9,28%.

Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº	002.072.0066-1



Matrícula Imobiliária nº			100.401	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.	
Ônus					
Registro	Data	Ato	Processo/Origem		Beneficiário / Observações
Av. 12	23/08/2017	Arresto	Proc. nº 1123128-46.2014.8.26.0100		Pedro de Alcântara Alves
Av. 13	06/07/2018	Penhora	Proc. nº 0089849-81.2017.8.26.0100		Pedro de Alcântara Alves
Av. 14	07/10/2019	Penhora Exequenda	Proc. nº 1042147-59.2016.8.26.0100		Edifício Domingos Giordano
Av. 15	22/07/2020	Penhora	Proc. nº 0040619-02.2019.8.28.0100		Maria Regina Faria Hellmeister
Av. 16	17/05/2022	Penhora	Proc. nº 0011931-93.2020.8.26.0100		Josino Silva Santos
Av. 17	20/07/2022	Penhora	Proc. nº 0022260-33.2021.8.26.0100		José Lucio dos Santos
Av. 18	21/09/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 1002237-38.2017.5.02.0058		Tatys Barbosa Campos

Débitos Tributários: R\$ 10.441,58 (Set/2022), sendo R\$ 9.628,63 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 812,95 referente ao débito não inscrito na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 246.150,41 (Set/2022). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação.

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

1 – Os lotes poderão ser arrematados em conjunto ou separadamente.

2 - Valor de Avaliação de cada imóvel: R\$ 272.052,73 (Jul/2022 às fls. 1310/1330 – Homologação às fls.1370/1372). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:

Requerimento	Anotação da penhora	Valor	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Fls. 738/740	Fls. 794	R\$ 148.992,64 (Abr/2020)	Proc. nº 0061606-59.2019.8.26.0100	Sabrina Simoni Leme Castelli
Fls. 897/899	Fls. 924	R\$ 1.021,881,99 (Ago/2020)	Proc. nº 0089849-81.2017.8.26.0100	Pedro de Alcântara Alves
Fls. 963	Fls. 964	R\$ 8.105,24 (Set/2020)	Proc. nº 0040619-02.2019.8.26.0100	Maria Regina Hellmeister Gonzales Garcia

02 - A 1ª praça terá início em **07 de novembro de 2022, às 16 horas, e se encerrará no dia 10 de novembro de 2022, às 16 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 10 de novembro de 2022, às 16 horas, e se encerrará em 30 de novembro de 2022, às 16 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais



ou superiores a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juiz da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 891, parágrafo único, artigo 843, e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 - Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

05 - 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 (artigo 892, §1º, CPC).

06 - Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

07 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, 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 bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.



10 - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os decorrentes de débitos de condominiais, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

13 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

14 - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

15 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

16 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 05 de outubro de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. MIGUEL FERRARI JUNIOR
JUIZ DE DIREITO