

**EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO**

O Douto Juízo da 45ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/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](http://www.tezaleiloes.com.br).

**PROCESSO:** [1017576-48.2021.8.26.0100](#) – Despesas condominiais.  
**EXEQUENTE:** **CONDOMÍNIO CONJUNTO NACIONAL** - CNPJ nº 54.201.041/0001-75.  
**EXECUTADA:** **BRSELL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** - CNPJ nº 00.371.744/0001-12, na pessoa de seu representante legal.  
**INTERESSADOS:** **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** - CNPJ nº 49.269.236/0019-46; **OCUPANTE DO IMÓVEL; MARIO HIKARU NAKANE** - CPF nº 063.534.088-70; **IRENE RYBARCZYK LEMOS**, CPF nº 066.526.788-61; **AMAMBAI IMÓVEIS LTDA.**, CNPJ nº 00.447.871/0001-58; **SCANIA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.**, CNPJ nº 96.479.258/0001-91; **PROCESSO Nº 0149500-40.2005.5.02.0017**, da 17ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; **PROCESSO Nº 0014200-55.2008.5.15.0077**, da Vara do Trabalho de Indaiatuba/SP; **PROCESSO Nº 0002534-24.2010.5.02.0053**, da 53ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; **PROCESSO Nº 0034123-20.2020.8.26.0100**, da 18ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP; **PROCESSO Nº 1000379-44.2017.5.02.0034**, da 34ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; **PROCESSO Nº 00204400-85.2005.5.02.0012**, da 12ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; **PROCESSO Nº 0063400-81.2007.5.02.0027**, da 27ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; **PROCESSO Nº 0096415-15.1200.8.26.0090**, da Vara das Execuções Fiscais - Anexo Vergueiro - do Foro Central da Comarca da Capital/SP; **PROCESSO Nº 0026878-98.2012.4.03.6182**, da 3ª Vara das Execuções Fiscais da Seção Judiciária de São Paulo/SP.

**1º LEILÃO:** início em **04/11/2024**, às **14h00min**, e término em **07/11/2024**, às **14h00min**;  
**LANCE INICIAL:** **100% (cem por cento)** do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

**2º LEILÃO:** início em **07/11/2024**, às **14h01min**, e término em **27/11/2024**, às **14h00min**;  
**LANCE MÍNIMO:** **50% (cinquenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

**DESCRIÇÃO DO BEM: UNIDADE AUTÔNOMA Nº 203, DO 2º ANDAR DO SUB-BLOCO HORSIA II, DO BLOCO COMERCIAL DO CONJUNTO NACIONAL**, com entrada pela Galeria e, sob nº 100 da Rua Padre João Manoel, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), com a área total de 329,6735m², sendo 263,7300m² de área própria e privativa, 15,1903m² correspondente à quota parte nas áreas comuns do Conjunto Nacional, 50,7532m² correspondente à quota parte nas áreas comuns do bloco de escritórios Horsa II, totalizando 65,9435m², a participação nas referidas áreas comuns, cabendo-lhe no terreno uma parte ideal representada por décimos milésimos equivalente a 26,5272. O Conjunto Nacional, acha-se construído em terreno com a área de 14.562,00m² medindo 123,40m de frente para a Avenida Paulista, 118,00m da frente aos fundos no lado direito de quem da avenida olha para ele ao longo da Rua Augusta, 118,00m do lado esquerdo ao longo da Rua Padre João Manoel, e 123,40m nos fundos ao longo da Alameda Santos, compreendendo toda a quadra que confronta pela frente, lados e fundos com as referidas vias públicas. **CONTRIBUINTE:** 010.068.1507-4. **MATRÍCULA:** 15.319, do 13º CRI de São Paulo/SP. **LOCALIZAÇÃO:** Avenida Paulista, 2073, unidade 203, Horsa II, Cerqueira César, São Paulo/SP, CEP 01311-940. **DEPOSITÁRIO:** atual possuidor do bem.

**AValiação:** R\$ 2.640.000,00 (dois milhões, seiscentos e quarenta mil reais), em novembro de 2022, que, atualizado, corresponde à **R\$ 2.844.740,22 (dois milhões, oitocentos e quarenta e quatro mil, setecentos e quarenta reais e vinte e dois centavos)**, para setembro de 2024.

**DÉBITO DA DEMANDA:** R\$ 2.237.049,34 (fls. 454/457), 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, inscrito na JUCESP sob o 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 11 2323-3353, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal [www.tezaleiloes.com.br](http://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](mailto: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)<sup>1</sup>; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão.

**II - ÔNUS:** Constan na matrícula nº 15.319: R. 3 - Venda para Refinadora de Óleos Brasil S.A. AV. 4 - Alteração de denominação social para Refinadora de Óleos Brasil Ltda. R. 5 - Promessa de venda para Brás & Figueiredo Informática S/C Ltda. AV. 6 - Alteração nome social para Brás & Figueiredo Informática Sociedade Simples Ltda. AV. 7 - Distrato do R. 5. AV. 13 - Reconhecimento de fraude à execução do distrato de AV. 7 e PENHORA derivada do processo nº 0149500-40.2005.5.02.0017, da 17ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, bem como penhora no rosto dos autos às fls. 557/559 e 840/842. R. 15 - PERMUTA para Brasell Empreendimentos e Participações Ltda - EPP. AV. 18 - INDISPONIBILIDADE derivada do processo nº 0014200-55.2008.5.15.0077, da Vara do Trabalho de Indaiatuba/SP. AV. 19 - INDISPONIBILIDADE derivada do processo nº 0002534-24.2010.5.02.0053, da 53ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. AV. 20 - DISTRIBUIÇÃO DE AÇÃO nº 0034123-20.2020.8.26.0100, da 18ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP. AV. 21 - INDISPONIBILIDADE derivada do processo nº 1000379-44.2017.5.02.0034, da 34ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. AV. 22 - INDISPONIBILIDADE derivada do processo nº 00204400-85.2005.5.02.0012, da 12ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, bem como penhora no rosto dos autos às fls. 440. AV. 24 - INDISPONIBILIDADE derivada do processo nº 0063400-81.2007.5.02.0027, da 27ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, bem como penhora no rosto dos autos às fls. 414/437. AV. 25 - PENHORA derivada do processo nº 0063400-81.2007.5.02.0027, da 27ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, bem como penhora no rosto dos autos às fls. 414/437. AV. 26 - PENHORA derivada do processo nº 1000379-44.2017.5.02.0034, da 34ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. AV. 27 - PENHORA EXEQUENDA. AV. 28 - DISTRIBUIÇÃO DA DEMANDA EXEQUENDA. AV. 29 - PENHORA derivada do processo nº 0096415-15.1200.8.26.0090, da Vara das Execuções Fiscais - Anexo Vergueiro - do Foro Central da Comarca da Capital/SP. AV. 31 - PENHORA E INDISPONIBILIDADE derivadas do processo nº 0026878-98.2012.4.03.6182, da 3ª Vara das Execuções Fiscais da Seção Judiciária de São Paulo/SP. AV. 32 - PENHORA derivada do processo nº 0204400-85.2005.5.02.0012, da 12ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta às fls. 748/808, PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS do processo nº 10030078-87.2019.8.26.0100, da 8ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP. **DÉBITO DE IPTU:** R\$ 28.302,80, para o exercício de 2024; R\$ 55.867,80, para os exercícios de 2022/2023; e, R\$ 835.852,17, inscritos em Dívida Ativa, o que totaliza R\$ 920.022,77 (novecentos e vinte mil, vinte e dois reais e setenta e sete centavos), para setembro/2024. Conforme decisão de fls. 544 dos autos: “(...) o valor da arrematação será utilizado para quitação dos créditos tributários e condominiais, mas no caso de eventual valor remanescente devido (débitos condominiais anteriores à arrematação), este prosseguirá sendo cobrado da executada, já que, do contrário, evidentemente não seriam feitas propostas de arrematação”. Não há nos autos informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou processos.

<sup>1</sup> Consulte os requisitos de sistema indicados no site [www.tezaleiloes.com.br](http://www.tezaleiloes.com.br)

**III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA:** o arrematante arcará com os 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 "propter rem", que ficarão sub rogados no preço da arrematação. 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, nos termos do Art. 500, § 3º, do CC<sup>2</sup>. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.<sup>3</sup> Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

**IV - PAGAMENTO:** 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 (Art. 895, §1º, do CPC): 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.

**V - 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](mailto:contato@tezaleiloes.com.br). Nos termos da decisão de fls., em caso de pagamento parcelado, a comissão devida será retida e paga proporcionalmente, à medida que as parcelas forem sendo adimplidas. 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.

**VI - 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/entrada 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. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro a título de multa por inadimplência.

**VII - 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.

---

<sup>2</sup> Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

§ 3º Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda ad corpus.

<sup>3</sup> Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

**VIII - 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](http://www.tezaleiloes.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - 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 2.614/2021 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, 10 de Setembro de 2024.

**ROGÉRIO AGUIAR MUNHOZ SOARES**  
Juiz de Direito