

42ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos em razão da Escritura Pública de Dação em Pagamento do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do(s) executado(s): **Simone de Almeida Viana (CPF nº 872.698.301-00)**, bem como do(s) interessado(s) **Prefeitura Municipal de São Luís/MA (CNPJ nº 06.307.102/0001-30)**.

O(a) MM. Juíz(a) de Direito Dr. Renato de Abreu Perine, da 42ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, 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 Cumprimento de Sentença, ajuizada por **Vieira Ceneviva Sociedade de Advogados (CNPJ nº 02.080.006/0001-41)**, em face de **Simone de Almeida Viana (CPF nº 872.698.301-00)**, nos autos do **Processo nº 0015873-65.2022.8.26.0100**, e foi designada a venda dos direitos em razão da Escritura Pública de Dação em Pagamento do bem 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 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

IMÓVEL - Localização do Imóvel: Avenida Guajajaras, nº 55, São Bernardo, São Luís/MA, CEP 65055-285 - **Descrição do bem:** Direitos em razão da Escritura Pública de Dação em Pagamento do IMÓVEL Constituído de um terreno próprio, situado na Avenida Guajajaras, no bairro São Bernardo – Tirirical a ser desmembrado de área maior denominada Sítio São Paulo, nesta cidade, com as seguintes dimensões e limites: Do ponto A ao B frente ao Noroeste com ângulo interno de 104°30'00" graus e mede 46,30m e limita-se com a Avenida Guajajaras; Do ponto B ao C lateral ao Sudoeste com ângulo interno de 72°00'00" graus e mede 85,60m e limita-se com a Rua Padre Marcos; Do ponto C ao D fundo ao Sudeste com ângulo interno de 89°30'00" graus e mede 40,20 metros e limita-se com terreno da SIEL, do ponto D ao A lateral ao Nordeste com ângulo interno de 93°30'00" graus e mede 71,40 metros e limita-se com a Rua 21 de Abril. Área e configuração geométrica de um trapézio de 3.290,44m². **OBS 01: AV.02** – Ampliação do imóvel com as seguintes características: Residência com 01 pavimento térreo com varanda, sala de estar, circulação, uma suíte, dois quartos, um banheiro social, cozinha, área de serviço e dependência completa de empregada, com área construída de 231,16m² e Galpão Comercial com recepção, sala de vendas, sala auditoria, escritório, banheiros, estoque, área de serviço para autos com área construída de 781,42m².

Dados do Imóvel

Matrícula Imobiliária nº	8.067 do 2º Registro de Imóveis de São Luís/MA
Inscrição Municipal nº	23060399000100000

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av.11	08/08/2023		Penhora exequenda	Vieira Ceneviva Sociedade de Advogados

OBS 01: O imóvel é constituído por uma residência e um galpão. A residência contém 01 (um) pavimento térreo, com varanda, sala de estar, circulação, 01 (uma) suíte, 02 (dois) quartos, 01

(um) banheiro social, cozinha, área de serviço e dependência completa de empregada. O galpão dispõe de recepção, sala de vendas, sala de auditoria, escritório, estoque e área de serviço para autos.

OBS 02: Conforme Decisão de Fls. 281, foi deferida a penhora do imóvel, em razão da Escritura Pública de Dação em Pagamento, firmada entre a Executada e a Empresa J.C. Locações de Imóveis LTDA, a qual se encontra pendente de registro na Matrícula Imobiliária. Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS 03: O presente Processo se tratava de execução provisória, visto haver Agravo em Recurso Especial pendente de julgamento. Contudo, houve julgamento definitivo pelo Superior Tribunal de Justiça sem modificação do Acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e o trânsito em julgado se deu em 21/02/2024, de modo que a presente execução provisória foi convertida em definitiva (Fls. 415/418).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 5.277.685,44 (cinco milhões, duzentos e setenta e sete mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e quarenta e quatro centavos) em junho/2023 – Média de Avaliações às Fls. 380/388 – Homologação às Fls. 431.

Valor de avaliação atualizado: R\$ 5.717.581,65 (cinco milhões, setecentos e dezessete mil, quinhentos e oitenta e um reais e sessenta e cinco centavos) em maio/2025. O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Nada consta, conforme consulta realizada no portal da Prefeitura Municipal de São Luis/MA, razão pela qual se faz necessária a intimação da municipalidade para prestarem maiores esclarecimentos. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débitos da Ação: R\$ 3.758.038,64 (três milhões, setecentos e cinquenta e oito mil, trinta e oito reais e sessenta e quatro centavos) em abril/2025, conforme planilha de cálculos juntada às fls. 707.

LEILÃO - DATAS: O 1º leilão terá início em **07/07/2025 a partir das 11:00 horas** com encerramento às 11:00 horas em **10/07/2025 às 11:00h** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **30/07/2025 a partir das 11:00 horas**, com lances a partir de **60% (sessenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto

a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL: Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

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).

MEACÃO: Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, 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. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Lucas Andreatta de Oliveira - JUCESP nº 1.116.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.leiloariasmart.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apreendido.

PAGAMENTO DO LOTE: 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 até dois dias úteis.

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de até dois dias úteis da realização do leilão, através de guia de depósito judicial. 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.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de **5% (cinco por cento)** sobre o valor do acordo, remissão ou adjudicação, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

ARREMATACÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem 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). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem 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 inferior a **60% (sessenta por cento)**. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas, pelo prazo máximo de 15 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@leiloariasmart.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

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

LANCES: 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. 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 sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site www.leiloariasmart.com.br e do telefone (11) 3136-0640.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, 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.leiloariasmart.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo 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/SP, 30 de maio de 2025.

Dr(a). Renato de Abreu Perine
Juiz(a) de Direito