EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)

À Dra. Ana Luiza Madeiro Cruz Eserian, M.M. Juíza de Direito da 39ª Vara Cível do Foro Central, Estado de São Paulo.

FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSA, com fulcro nos arts. 879 a 903, do Novo CPC Lei nº 13105/15, regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, PAULO MARCELO SILVA ALMEIDA, matriculado na Jucesp sob n.º 1.308, com endereço profissional na Rua Jonas Ferreira Guimarães nº 184, 3º andar, sala 2 do Galpão 3 em Cidade Aracília, Guarulhos/SP, km 207 – Rodovia Presidente Dutra, Centro Industrial CEP 07250-025, levará a público para venda e arrematação, os bens descritos abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO N°. 0035168-25.2021.8.26.0100 - CLASSE: Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE: Tatiana Adamiuk Costa (CPF: 021.775.857-67). **EXECUTADOS:** SLV Informática Sociedade Empresária Limitada (CNPJ: 09.048.949/0001-36); Cristiane Trentini Moreno (CPF: 103.931.528-39); Lino Custódio da Silva (CPF: 203.614.598-15); Sibeli Regina de Sicco (CPF: 051.832.698-25); Victor Henrique de Sicco Viana (CPF: 369.562.708-54). **ADVOGADOS:** Erick Clemente Novaes OAB/SP 338.860; Gabriel dos Santos Amorim OAB/SP 299.886. **INTERESSADOS:** Prefeitura de São Paulo (CNPJ: 46.395.000/0001-39); Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo (CNPJ: 46.379.400/0001-50).

DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos totalizam **R$ 1.063.659,14 (hum milhão, sessenta e três mil, seiscentos e cinquneta e nove reais e quatorze centavos)** em abril de 2026, de acordo com a planilha de cálculo disponibilizada pelo patrono da Exequente. A planilha será atualizada até a homologação da arrematação pela tabela prática do TJ/SP.

LEILÃO - DATAS:

- O 1º leilão terá início em **18/01/2027** a partir das 14:00 horas com encerramento às 14:00 horas em **21/01/2027** com lances a partir do valor de avaliação atualizado. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção;
- O 2º leilão que se encerrará em **11/02/2027** a partir das 14:00 horas, com lances a partir de **60% (sessenta por cento)** do valor de avaliação atualizado.

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.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial PAULO MARCELO SILVA ALMEIDA – JUCESP nº 1.308.

DO BEM: O apartamento nº 52 situado no 5º andar ou 6º pavimento do Edifício Cruzeiro do Sul com entrada pelo nº 3.434 da Avenida Cruzeiro do Sul, no 8º Subdistrito Santana desta Capital, com a área útil de 75,03 metros quadrados, área comum de 17,72 metros quadrados, área construída de 92,75 metros quadrados e correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,939% nas coisas de uso comum e no terreno em que se assenta o edifício; cabendo a esse apartamento o direito a 1/21 avos na unidade autônoma garagem localizada no subsolo do Edifício, com direito à guarda de um automóvel de passeio. **Contribuinte municipal nº** 073.042.0119. **Matrícula** nº 731 do 3º CRI de São Paulo. **LOCALIZAÇÃO:** Av. Cruzeiro do Sul, nº 3.434 - apto 52, Condomínio Edifício Cruzeiro do Sul, Santana/SP - CEP: 02030-200. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$ 528.000,00 **(quinhentos e vinte e oito mil reais)** em junho de 2025. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 556.753,20 (quinhentos e cinquenta e seis mil, setecentos e cinquenta e três reais e vinte centavos)** em novembro de 2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIO (A):** O atual possuidor do bem.

OBSERVAÇÃO: Todas as providências e custas relacionadas a desocupação do imóvel (seja do antigo proprietário e/ou eventual inquilino e/ou eventual ocupante), serão providenciadas e arcadas exclusivamente pelo arrematante.

ÔNUS E GRAVAMES: **R.7 –** Aquisição do imóvel pelo executado Victor Henrique de Sicco Vianna; **R.8 –** Imóvel alienado fiduciariamente ao Itaú Unibanco S.A.; **Av. 9 –** Cancelada a alienação fiduciária referente ao R. 8**; Av. 10 e Av. 11 –** Penhora exequenda.

DÉBITOS FISCAIS: Conforme disposto no processo pelo Munícipio de São Paulo, no ev. 207, é devido o débito de IPTU no valor de **R$ 3.283,48** (três mil, duzentos e oitenta e três reais e quarenta e oito centavos) em maio de 2026.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel será vendido por inteiro, e as áreas mencionadas são meramente enunciativas e reproduzem 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, nada tendo a opor quanto a vícios aparentes ou ocultos, nos limites do regime da arrematação judicial, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a arrematação e o respectivo auto homologado, eventuais penhoras, arrestos, indisponibilidades e demais gravames inscritos nas matrículas serão cancelados pelo RGI mediante mandado judicial específico, após comprovadas nos autos as intimações previstas no art. 889 do CPC e inexistindo decisão contrária 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 a notificação será procedida pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC. As notificações aos órgãos e Juízos de origem serão providenciadas pelo Leiloeiro, com a juntada das comprovações.

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 CTN.

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).

MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do CPC, 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.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.upleilao.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado. As notificações pessoais previstas no art. 889 do CPC serão realizadas independentemente da publicação deste edital.

PAGAMENTO DO LOTE: O pagamento poderá ser à vista ou parcelado, nos termos do art. 895 do CPC. Na hipótese de parcelamento, o interessado deverá formular proposta por

escrito, conforme estabele o artigo 895 incisos I e II do CPC, até o início das respectivas praças e, ainda de acordo com a artigo 895 § 1º, com entrada mínima de 25% e o saldo em até 30 parcelas mensais e sucessivas, corrigidas pela Tabela Prática do TJ/SP e acrescidas de juros de 1% ao mês, garantindo a proposta por fiança bancária, seguro-garantia judicial ou hipoteca do próprio bem. O inadimplemento de qualquer parcela acarretará vencimento antecipado do saldo, perda dos valores pagos em favor da execução e demais sanções legais. Ressalva-se expressamente que a apresentação de lance à vista de acordo com o artigo 895 §7º do CPC prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro é de 5% **(cinco por cento)** sobre o valor da arrematação paga pelo arrematante em 24 horas contadas do encerramento do leilão, não incluindo o valor do lance, nos termos da Res. CNJ 236/2016. Na hipótese de lance vencedor inferior ao valor de avaliação, que ficará sujeito à apreciação judicial nos termos da decisão de ev. 459, o prazo de 24 horas será contado da intimação da decisão que o aprovar. Consumada a arrematação nos termos do art. 903 caput do CPC a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretratável, ressalvadas as situações previstas no art. 903 §1º do CPC.

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 1% **(um 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 CPC, 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.

DESISTÊNCIA DA ARREMATAÇÃO: O arrematante que injustificadamente frustrar a arrematação, não comprovar as hipóteses do artigo 903 §5º incisos I, II e III, deixar de honrar o lance ofertado ou descumprir as condições previstas neste edital ficará sujeito ao pagamento de multa a ser fixada pelo MM. Juízo, sem perdas e danos e demais cominações cabíveis.

ARREMATAÇÃO 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 CPC). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

VISITAÇÃO: Desde que previamente autorizada a visitação, esta deverá ser agendada junto ao Leiloeiro, por meio do e-mail comercial@upleilao.com.br, Fica, desde já, autorizado o acompanhamento por Oficial de Justiça e, se necessário, o auxílio de força policial para cumprimento da diligência. Tratando-se de imóvel desocupado, autoriza-se, ainda, que o Leiloeiro se fazer acompanhar por chaveiro, a fim de viabilizar o acesso ao bem. Outrossim, ficam igualmente autorizados os prepostos do Leiloeiro, devidamente identificados, a realizar a captação de imagens e demais registros fotográficos diretamente no local, para posterior disponibilização no portal eletrônico do leiloeiro, com o objetivo de proporcionar aos licitantes o pleno conhecimento das características do bem. Na hipótese de impossibilidade de obtenção de imagens "in loco", por qualquer motivo, poderá o leiloeiro utilizar imagens meramente ilustrativas, tais como aquelas extraídas de plataformas digitais públicas, a exemplo do Google Maps, as quais possuem caráter exclusivamente informativo e aproximativo. Conforme o Art. 889 do CPC/2015, uma vez notificados, compete aos interessados a prévia verificação das condições do bem, inclusive

mediante visitação, presumindo-se que a arrematação se dá no estado em que se encontra.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse ART. 901 §1º do CPC, que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante com o art. 903, § 3º, do CPC.

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 lanços 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 lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do CPC).

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site www.upleilao.com.br, do endereço de e-mail: comercial@upleilao.com.br ou número de telefone: (11) 99646-6233.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: As intimações pessoais exigidas pelo art. 889 do CPC (partes, cônjuge, coproprietário, credores com garantia real e demais interessados) serão realizadas. A publicação deste edital, em rede mundial de computadores, na forma do art. 887 §2º, do CPC, supre a ciência apenas na hipótese de incuscesso das intimações pessoais. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.upleilao.com.br, conforme previsto no art. 887, §2°, 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 sanções civis, processuais e penais cabíveis no CPC, Código Penal, Resolução CNJ n° 236/2016, Decreto n° 21.981/1932, 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, 30 de outubro de 2026

_____

Dra. Ana Luiza Madeiro Cruz Eserian

Juíza de Direito