

EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

O(A) Dr(a). Adriana Vicentin Pezzatti de Carvalho, M.M^o. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Santa Branca - SP, **FAZ SABER** a todos quanto a este edital virem ou dele conhecimento tiverem, com fulcro nos arts. 879 a 903, do CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016 e arts. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, Wesley Oliveira Ascanio, matriculado na JUCESP sob o nº 1.137, devidamente homologado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da plataforma eletrônica www.tabaleiloes.com.br, levará a público para venda e arrematação o bem descrito abaixo de acordo com as regras expostas a seguir.

PROCESSO: 0001357-77.2014.8.26.0534. **EXEQUENTE:** MESSER GASES LTDA. CNPJ nº 60.619.202/0001-48. **EXECUTADOS:** PACIFIC DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, CNPJ Nº 00.300.328/0001-23 E CHRISTOPHER LEON, CPF Nº 412.806.468-88. **TERCEIROS INTERESSADOS:** KAST INDÚSTRIA E COMÉRCIO DO BRASIL LTDA; ODETE DEGAN ELIA; IDEAL EFICIÊNCIA ENERGÉTICA LTDA; MICHAEL BOMBO LEON.

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 153.304,83 (maio/2026).

LEILÃO/DATAS: O leilão terá início em **03/08/2026 às 14:00** com encerramento em **04/09/2026 às 14:00** com lances a partir de **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.

SISTEMA: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do www.tabaleiloes.com.br, 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, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais. Caberá ao Leiloeiro do sistema de alienação judicial eletrônica a definição dos critérios de participação na alienação judicial eletrônica com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances. (art. 14, da resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça).

LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais do leilão, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances.

BEM(NS): LOTE 1. 50% da nua-propriedade do imóvel matriculado sob nº. 48.102 perante o 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, assim descrito: Um prédio e seu respectivo terreno situados à Rua André Leão, nºs 74 e 78, antigo nº 68, no 16º SUBDISTRITO- MOOCA, medindo o terreno 10,00m., de frente para a citada rua por 22,00m., da frente aos fundos, como 220,00 m², confrontando de um lado e pelos fundos, com Romildo Ozório, e de outro lado com Palminiro Monaco; atualmente confronta pela frente com a citada Rua André de Leão, pelo lado direito e fundos, visto dessa rua, com o prédio sem número da Rua Dr. Freire; do lado esquerdo com os nºs 88 e 82 da Rua André de Leão.

Observação do oficial de justiça: Em diligência, constatei que o prédio ali instalado é do tipo galpão de uso comercial/industrial, na cor predominantemente marrom e portão preto, com entrada para pedestre, estando referido galpão em bom estado de conservação. Cadastro

Municipal: 003.064.0012-1. Endereço: Rua André de Leão, 74 e 78, Brás, São Paulo - SP. CEP: 03101-010.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), avaliado em outubro de 2023.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 1.022.715,64 (um milhão, cento e vinte e dois mil, setecentos e quinze reais e sessenta e quatro centavos), atualizado em junho de 2026, de acordo com a Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP (INPC), e que poderá ser atualizado até a data da arrematação para que não seja caracterizado preço vil.

VALOR DE AVALIAÇÃO DA COTA PARTE PENHORADA: R\$ 511.357,82 (quinhentos e onze mil, trezentos e cinquenta e sete reais e oitenta e dois centavos).

ÔNUS: Embora conste usufruto registrado na matrícula, na prática ele já se encerrou, pois o usufrutuário faleceu em 05/05/2021 (certidão às fls. 469). A baixa formal depende apenas do registro do óbito na matrícula. Consta penhora anterior: Av. 15 (Penhora) – Processo nº 0000238-63.2014.5.15.0138, 2ª Vara do Trabalho de Jacareí/SP, Exequente: Marcos Pereira de Jesus (CPF nº 269.047.928-17). Adendo: A penhora foi cancelada pelo Juízo Trabalhista, porém o cancelamento ainda não foi registrado na matrícula. Há outros gravames que não configuram penhora, mas apenas arresto ou indisponibilidade: Av. 14 (Arresto) – Processo nº 1064695-83.2013.8.26.0100, 15ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP, Exequente: Salum Abdalla Construções Participações e Administração Ltda. (CNPJ nº 53.432.290/0001-09). Av. 16 (Indisponibilidade) – Processo nº 1001238-24.2021.5.02.0033, TRT da 2ª Região. Av. 17 (Penhora exequenda). Av. 18 (Indisponibilidade) – Bens de José Leon declarados indisponíveis no Processo nº 0158400-26.2009.5.08.0107, 1ª Vara do Trabalho de Marabá. De acordo com consulta junto ao site da Prefeitura de São Paulo verificou-se a existência de um saldo devedor no importe de R\$ 100.693,84 atualizado até novembro de 2025, que não serão de responsabilidade do arrematante.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, constituindo ônus do interessado verificar suas condições.

DA PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte do coproprietário/cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência, devendo ainda se habilitar para participar do leilão. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: contato@tabaleiloes.com.br, antes do início do certame) o seu direito de igualar o lance de terceiro, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

BAIXA DE PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus, serão todos cancelados junto ao órgão local, pelo M.M. Juízo comitente do leilão, através da expedição do competente mandado de cancelamento.

SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

TRIBUTOS: Os débitos fiscais e/ou tributários também serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do artigo 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, ficando o arrematante dispensado do pagamento de tais despesas.

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 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, CPC.). Havendo indisponibilidade nos sistemas bancários ou necessidade de liberações de aplicações financeiras, o pagamento poderá ser prorrogado por mais 24 (vinte e quatro) horas.

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

INADIMPLEMENTO: Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

ARREMATÇÃO 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 (art. 892, §1º, CPC.). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao leiloeiro.

ACORDO OU REMIÇÃO: Após a publicação do edital, em caso de acordo ou remição, fica o executado obrigado a pagar a comissão devida ao Leiloeiro de 2% (dois por cento) sobre o valor do acordo/pagamento entabulado. No caso de leilão de bem hipotecado, o executado poderá remi-lo até a assinatura do auto de arrematação, oferecendo preço igual ao do maior lance oferecido (art. 902 do CPC).

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado no site www.tabaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, CPC, suprimindo eventual insucesso nas intimações pessoais de todas as partes e interessados, ficando-os intimados, caso não sejam localizados no endereço informado nos autos, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

PENALIDADES: Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do C.C., ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do C.P.: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem.

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: www.tabaleiloes.com.br ou Telefone/WhatsApp (11) 3249-4680.

ADRIANA VICENTIN PEZZATTI DE CARVALHO
JUIZ(A) DE DIREITO