

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

Ao Dr. Christopher Alexander Roisin, M.M. Juiz de Direito da 14ª 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, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO N.º. 1020330-94.2020.8.26.0100 - CLASSE: Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE: Lumatex Empreendimentos & Participações Eireli (CNPJ: 10.199.063/000-72).
EXECUTADOS: Área Depósito de Bens Ltda. (CNPJ: 73.136.996/0001-30), Antonio Luiz Pereira Vizeu (CPF: 021.454.278-56). **ADVOGADOS:** Joel Celio Maciel Leme OAB/SP 227.235, Mario Guilherme Pires OAB/SP 335.653, Caio Vinicius dos Santos Miranda OAB/SP 365.897, Eduardo Foz Mange OAB/SP 222.278. **INTERESSADOS: Coproprietários:** José Luiz Pereira Vizeu (CPF: 052.122.458-69) e s.m. Lucia Helena Renno Polatto (CPF: 498.127.426-20), Washington Luiz Pereira Vizeu (CPF: 032.247.148-67) e s.m. Maria Cristina Mayor Vizeu (CPF: 004.870.267-64), **Demais interessados:** Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo (CNPJ: 46.379.400/0001-50), Prefeitura Municipal de São Paulo (CNPJ: 46.395.000/0001-39).

PROCESSOS INTERESSADOS: Penhoras no rosto dos autos: Processo nº 1000723-78.2021.5.02.0262 – 2ª VT de Diadema/SP; Processo nº 1000859-08.2024.5.02.0024 – 24ª VT de SP; Processo nº 0011582-72.2021.5.15.0113 – 5ª VT de Ribeirão Preto/SP. **Indisponibilidades:** autos nº 0010587-93.2020.5.03.0027 – 2ª VT de Betim/MG; autos nº 0011370-97.2018.5.15.0067 – 4ª VT de Ribeirão Preto/SP; autos nº 5297388-82.2019.8.09.0051 – STJ – GO; autos nº 1001560-

24.2019.5.02.0030 – TST SP (2ª Região); autos nº 0010487-38.2019.5.15.0093 – 6ª VT de Campinas/SP; autos nº 0010487-38.2019.5.15.0093 – 6ª VT de Campinas/SP; autos nº 0011370-97.2018.5.15.0067 – 4ª VT de Ribeirão Preto/SP; autos nº 0000627-87.2013.5.02.0027 – TST – (2ª Região); autos nº 0011635-52.2019.5.18.0012 – 12ª VT de Goiânia/GO; autos nº 0010359-84-2020.5.15.0092 – 5ª VT de Campinas/SP; autos nº 1000723-78.2021.5.02.0262 – TST SP (2ª Região); autos nº 00015-33.2020.5.15.0114 – 9ª VT de Campinas/SP; autos nº 0010261-33.2020.5.15.0114 – 9ª VT de Campinas/SP; autos nº 0010298-29.2020.5.15.0092 – 9ª VT de Campinas/SP; autos nº 1001421-24.2020.5.02.0067 – TRT SP (2ª Região); autos nº 0011178-74.2015.5.18.0007 – 7ª VT de Goiânia/GO; nos autos nº 0011178-74.2015.5.18.0007 – 7ª VT de Goiânia/GO; autos nº 0001139-61.2019.5.06.0023 – 23ª VT de Recife/PE; autos nº 0011582-72.2021.5.15.0113 – 5ª VT de Ribeirão Preto/SP. **Penhoras:** autos nº 0094100-35.1992.5.02.0037 – TST SP (2ª Região); autos nº 1020330-94.2020.8.26.0100 – 14ª VC de SP-SP; autos nº 5297388-82.2019.8.09.0051 – 13ª VC e Ambiental de Goiânia/GO; autos nº 1014634-43.2021.8.26.0003 – 1ª VC do Foro de Jabaquara de SP-SP. **Averbação Premonitória:** autos nº 1043473-78.2021.8.26.0100, 1ª VC do Foro Central de SP – SP.

DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos totalizam R\$ 1.126.191,10 (**hum milhão, cento e vinte e seis mil, cento e noventa e um reais e dez centavos**) em maio de 2026, de acordo com a planilha de cálculo juntada na fl. 1.267. A planilha será atualizada até a homologação da arrematação pela tabela prática do TJ/SP.

DO BEM: Apartamento nº 84, localizado no 8º andar ou 9º pavimento do “Edifício Marie Elise” situado na Alameda Barros, nº 802, no 11º Subdistrito – Santa Cecília, contendo a área útil de 68,40 m²., correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e demais coisas comuns de 2,50%.

Contribuinte nº 020.063.0177-2. **Matrícula** nº 60.896 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo/SP. **LOCALIZAÇÃO:** Alameda Barros, nº 802, apartamento 84, bairro Santa Cecília, São Paulo/SP, CEP: 01232-000. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 432.619,74 (**quatrocentos e trinta e dois mil e seiscentos e dezenove reais e setenta e quatro centavos**) em janeiro de 2025.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 462.493,88 (**quatrocentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e noventa e três reais e oitenta e oito centavos**) em maio de 2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

DEPOSITÁRIO (A): Antônio Luiz Pereira Vizeu, conforme termo de penhora de fl. 155.

DÉBITO CONDOMINIAL: Conforme informado pela administradora condominial, não há débitos pendentes até a presente data (maio de 2026).

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES: O imóvel leilado é composto por dormitório com armários e piso em taco de madeira; sala com piso em taco de madeira; banheiro social com armário e box de vidro; cozinha com armários; área de serviço; quarto de serviço com armário e banheiro de serviço, ambos com piso frio.

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: **AV.04** – Indisponibilidade de bens em desfavor de Maria Cristina Mayor Vizeu, nos autos nº 0010587-93.2020.5.03.0027, da 2ª Vara do Trabalho de Betim/MG. **AV.05** e **AV.17** – Penhorada a cota parte do executado sob o imóvel, no processo nº 1113021-64.2019.8.26.0100 em favor da Lumatex Empreendimentos & Participações. **AV.06** – Indisponibilidade de bens em desfavor de Washington Luiz Pereira Vizeu, nos autos nº 0094100-35.1992.5.02.0037, do TST/SP (2ª Região). **AV.07** – Penhora em favor do exequente, referente à parte ideal correspondente a 33,3333% do imóvel, nos autos do processo nº 1020330-94.2020.8.26.0100, da 14ª Vara Cível de São Paulo/SP. **AV.08** – Ação premonitória, em favor de Murray Sociedade de Advogados, nos autos nº 1043473-78.2021.8.26.0100, da 1ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP, contra Washington Luiz Pereira Vizeu. **AV.09** – Indisponibilidade de bens de Antônio Luiz Pereira Vizeu, nos autos nº 0011370-97.2018.5.15.0067, da 4ª Vara do Trabalho de Ribeirão Preto/SP. **AV.10** – Indisponibilidade de bens de Antônio Luiz Pereira Vizeu, nos autos nº 5297388-82.2019.8.09.0051, do STJ/GO. **AV.11** – Indisponibilidade de bens de Antônio Luiz Pereira Vizeu, nos autos nº 1001560-24.2019.5.02.0030, do TST/SP (2ª Região). **AV.12** – Indisponibilidade de bens em desfavor de Antonio Luiz Pereira Vizeu, nos autos nº 0010487-38.2019.5.15.0093. **AV.13** – Indisponibilidade de bens em desfavor de Washington Luiz Pereira Vizeu, nos autos nº 0010487-38.2019.5.15.0093, da 6ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. **AV.14** – Indisponibilidade de bens de Antônio Luiz Pereira Vizeu, nos autos nº 0011370-97.2018.5.15.0067, da 4ª Vara do Trabalho de Ribeirão Preto/SP. **AV.15** – Indisponibilidade de bens em desfavor de Washington Luiz Pereira Vizeu, nos autos nº 0000627-87.2013.5.02.0027, do TST/SP (2ª Região). **AV.16** – Indisponibilidade de bens de Antônio Luiz Pereira Vizeu, nos autos nº 0011635-

52.2019.5.18.0012, da 12ª Vara do Trabalho de Goiânia/GO. **AV.18** – Indisponibilidade de bens em desfavor de Washington Luiz Pereira Vizeu, nos autos nº 0010359-84.2020.5.15.0092, da 5ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. **AV.19** – Indisponibilidade de bens de Antônio Luiz Pereira Vizeu, nos autos nº 1000723-78.2021.5.02.0262, do TST/SP (2ª Região). **AV.20** – Penhora da quota-parte de Antônio Luiz Pereira Vizeu, nos autos nº 5297388-82.2019.8.09.0051, da 13ª Vara Cível e Ambiental de Goiânia/GO. **AV.21** – Indisponibilidade de bens de Antônio Luiz Pereira Vizeu, nos autos nº 0010261-33.2020.5.15.0114, da 9ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. **AV.22** – Indisponibilidade de bens de Washington Luiz Pereira Vizeu, nos autos nº 0010261-33.2020.5.15.0114, da 9ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. **AV.23** – Indisponibilidade de bens de Washington Luiz Pereira Vizeu, nos autos nº 0010298-29.2020.5.15.0092, da 10ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. **AV.24** – Penhora dos bens de Washington Luiz Pereira Vizeu, nos autos nº 1014634-43.2021.8.26.0003, da 1ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara, São Paulo/SP. **AV.25** – Indisponibilidade de bens de Washington Luiz Pereira Vizeu, nos autos nº 1001421-24.2020.5.02.0067, do TST/SP (2ª Região). **AV.26** – Indisponibilidade de bens de Antônio Luiz Pereira Vizeu, nos autos nº 0011178-74.2015.5.18.0007, da 7ª Vara do Trabalho de Goiânia/GO. **AV.27** – Indisponibilidade de bens de Washington Luiz Pereira Vizeu, nos autos nº 0011178-74.2015.5.18.0007, da 7ª Vara do Trabalho de Goiânia/GO. **AV.28** – Indisponibilidade de bens de Antônio Luiz Pereira Vizeu, nos autos nº 0001139-61.2019.5.06.0023, da 23ª Vara do Trabalho de Recife/PE. **AV.29** – Indisponibilidade de bens em desfavor de Washington Luiz Pereira Vizeu, nos autos nº 0011582-72.2021.5.15.0113, da 5ª Vara do Trabalho de Ribeirão Preto/SP.

DÉBITOS FISCAIS: Em consulta realizada no portal da Prefeitura do Município de São Paulo, não foram localizados débitos fiscais em aberto. Em consonância ao exposto à fl. 831, nos autos do processo em epígrafe, o referido imóvel é isento de débito de IPTU.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel será vendido por inteiro, cujas áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, razão pela qual não é 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 previamente suas condições, inclusive mediante visita, quando possível, presumindo-se, com a arrematação, o pleno conhecimento de seu estado de conservação, instalações e características, assumindo o arrematante eventual regularização necessária, sem possibilidade de alegação de

vícios aparentes ou ocultos, nos limites da arrematação judicial, assumindo a responsabilidade pelas eventuais regularizações que se fizerem necessárias.

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.

OBSERVAÇÃO: o bem será leilado em sua integralidade, OBSERVADA e RESGUARDADA a cota-parte pertencente aos demais coproprietários, conforme acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, às fls. 513-531. Em razão disso, o valor do lance

mínimo para a 2ª praça corresponderá a 83,34% do valor de avaliação atualizado do imóvel, o que equivale a R\$ 385.442,40 (trezentos e oitenta e cinco mil, quatrocentos e quarenta e dois reais e quarenta centavos).

LEILÃO - DATAS:

- O 1º leilão terá início em **29/06/2026** a partir das 14:00 horas com encerramento às 14:00 horas em **02/07/2026** 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 **23/07/2026** a partir das 14:00 horas, com lances a partir de **83,34% (oitenta e três, trinta e quatro por cento)** do valor de avaliação do imóvel.

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.

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. Os interessados previstos no art. 889 do CPC serão cientificados independentemente da publicação deste edital.

PAGAMENTO DO LOTE: O pagamento pode ser realizado à vista ou parcelado, nos termos do art. 895 do CPC. Na hipótese de parcelamento, o interessado deverá formular proposta **expressa antes do encerramento do leilão**, conforme estabelece o artigo 895 incisos I e II do CPC, 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 remanescente, a 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, não incluída no valor do lance, nos termos da Res. CNJ 236/2016, através de guia de depósito bancário. 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 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 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 do CPC, 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 realizara 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 insucesso das intimações pessoais. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.upleilao.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.

O procedimento observará as disposições civis, processuais e penais aplicáveis, especialmente as previstas no CPC, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas pertinentes, notadamente quanto à inadimplência, desistência, embargo ao certame e reparação de danos.

São Paulo, 18 de maio de 2026

Dr. Christopher Alexander Roisin

Juiz de Direito