



**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça)** do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **GALLEON ESTRUTURAS PRÉ-MOLDADAS DE CONCRETO LTDA (CNPJ/MF 04.014.217/0001-01)**, bem como dos credores: **AUTO POSTO ARAPOGAS LTDA (CNPJ/MF Nº 49.266.380/0001-08)**, **CARLOS HENRIQUE CAMARGO MOREIRA (CPF/MF Nº 445.112.778-50)**, **RAFAEL ILDEFONSO DA SILVA (CPF/MF Nº 486.508.198-42)**, **LAERCIO DOS SANTOS LONGO, DE NOME FANTASIA MULTIPLICA SOLUÇÕES EMPRESARIAIS (CNPJ/MF Nº 14.781.440/0001-52)**, **RODRIGO DOS SANTOS SOUZA (CPF/MF Nº 330.128.798-03)**, **PAULO SERGIO BORGES DA COSTA (CPF/MF Nº 074.827.574-65)**, **MULTIPLICA SOLUÇÕES EMPRESARIAIS LTDA (CNPJ/MF Nº 14.782.440/0001-52)**, **ERIC IMAMURI DE ARAUJO OHARA (CPF/MF Nº 496.424.288-90)**, **UNIÃO FEDERAL – FAZENDA NACIONAL (CNPJ/MF Nº 00.394.460/0216-53)**, **L2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (CNPJ/MF Nº 21.420.150/0001-24)**, **MARCELINO RAMOS NUNES (CPF/MF Nº 096.784.964-02)**, **DANILO BARBOSA (CPF/MF Nº 044.955.309-41)**, **ORDIRLEY GOMES DA SILVA (CPF/MF Nº 052.076.515-01)**, **MARCELO DE SOUSA LIMA (CPF/MF Nº 610.999.753-60)**, **CLAUDIO SANTOS DE LIMA (CPF/MF Nº 813.325.300-44)**, **SANDRA MARIA DA SILVA (CPF/MF Nº 025.412.754-12)**, **FATIMA APARECIDA DE OLIVEIRA CASTÃO (CPF/MF Nº 351.828.278-65)**, **FRANCISCO SIRLANDIO PEREIRA DA SILVA (CPF/MF Nº 056.544.693-20)**, **WLADIMIR RODRIGUES DOS SANTOS (CPF/MF Nº 585.685.496-91)**, **GILSON DOS SANTOS FIRMINO (CPF/MF Nº 281.423.168-54)**, **DOUGLAS ROSA DE PAIVA (CPF/MF Nº 453.323.518-28)** e **LUCAS DA SILVA MARIANO (CPF/MF Nº 391.059.878-14)**; e dos terceiros interessados: **KELLY REGINA DOS SANTOS (CPF/MF Nº 353.021.558-93)**, **JOSÉ RUBENS AVELINO DOS SANTOS (CPF/MF Nº 136.048.878-28)** e **ALLEGIANCI IMOVEIS LTDA (CNPJ/MF Nº 13.500.002/0001-91)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Melissa Bertolucci, da 27ª Vara Cível – Foro Central Cível, 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 Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **CONDOMINIO EDIFÍCIO VERA I E VERA II (CNPJ/MF Nº 64.910.516/0001-56)** em face de **GALLEON ESTRUTURAS PRÉ-MOLDADAS DE CONCRETO LTDA (CNPJ/MF 04.014.217/0001-01)**, nos autos do **Processo nº 1170278-08.2023.8.26.0100**, e foi designada a venda 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:

**01 - BEM:** **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Passos, nº 82 - Apartamento 12 - Bloco A - Edifício Vera I – Belenzinho - São Paulo/SP - CEP: 03058-010 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento nº 12, localizado no 1º andar ou 4º pavimento do Edifício Vera I, Bloco A, situado na Rua Passos, 82, 10º Subdistrito, Belenzinho. Com a área total construída de 200,891m², sendo 113,78m², de área útil, 41m² de área de garagem e 46,111m², de área comum, cabendo-lhe o direito a duas vagas na garagem coletiva do conjunto.

**DADOS DO IMÓVEL**

|                          |                |                                                    |
|--------------------------|----------------|----------------------------------------------------|
| Inscrição Municipal nº   | 026.064.0164-6 |                                                    |
| Matrícula Imobiliária nº | 105.091        | 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP |

**ÔNUS**

| Registro | Data | Ato | Processo/Origem Ato | Credores |
|----------|------|-----|---------------------|----------|
|----------|------|-----|---------------------|----------|





|               |            |                     |                                    |                                          |
|---------------|------------|---------------------|------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Av. 06</b> | 22/12/2021 | Ajuizamento de Ação | Proc. nº 1019425-48.2021.8.26.0361 | Auto Posto Arapogas LTDA                 |
| <b>Av. 07</b> | 14/07/2022 | Indisponibilidade   | Proc. nº 1001309-79.2021.5.02.0371 | Carlos Henrique Camargo Moreira          |
| <b>Av. 08</b> | 21/06/2023 | Indisponibilidade   | Proc. nº 1001145-77.2022.5.02.0372 | Rafael Ildelfonso da Silva               |
| <b>Av. 09</b> | 22/06/2023 | Indisponibilidade   | Proc. nº 0000004-33.2023.8.26.0260 | Laercio dos Santos Longo                 |
| <b>Av. 10</b> | 27/07/2023 | Indisponibilidade   | Proc. nº 1000398-30.2022.5.02.0372 | Rodrigo dos Santos Souza                 |
| <b>Av. 11</b> | 02/08/2023 | Indisponibilidade   | Proc. nº 1001441-02.2022.5.02.0372 | Paulo Sergio Borges da Costa             |
| <b>Av. 12</b> | 07/11/2023 | Indisponibilidade   | Proc. nº 1000185-17.2023.8.26.0260 | Multiplica Soluções Empresariais Ltda    |
| <b>Av. 13</b> | 14/11/2023 | Indisponibilidade   | Proc. nº 1000045-50.2023.5.02.0373 | Eric Imamuri de Araujo Ohara             |
| <b>Av. 14</b> | 03/05/2024 | Penhora             | Proc. nº 5000069-50.2023.4.03.6133 | União Federal – Fazenda Nacional         |
| <b>Av. 15</b> | 17/05/2024 | Penhora             | Proc. nº 1011493-38.2023.8.26.0361 | L2 Empreendimentos e Participações LTDA. |
| <b>Av. 16</b> | 19/06/2024 | Indisponibilidade   | Proc. nº 0002062-96.2021.5.21.0024 | Marcelino Ramos Nunes                    |
| <b>Av. 17</b> | 09/08/2024 | Penhora Exequenda   | Proc. nº 1170278-08.2023.8.26.0100 | Condomínio Edifícios Vera I e Vera II    |
| <b>Av. 18</b> | 10/10/2024 | Indisponibilidade   | Proc. nº 1000455-08.2023.5.02.0374 | Danilo Barbosa                           |
| <b>Av. 19</b> | 05/11/2024 | Indisponibilidade   | Proc. nº 1000238-71.2023.5.02.0371 | Ordirely Gomes da Silva                  |
| <b>Av. 20</b> | 12/11/2024 | Indisponibilidade   | Proc. nº 1001081-27.2023.5.02.0374 | Marcelo de Sousa Lima                    |
| <b>Av. 21</b> | 14/04/2025 | Indisponibilidade   | Proc. nº 1000958-98.2024.5.02.0372 | Claudio Santos de Lima                   |
| <b>Av. 22</b> | 20/03/2025 | Indisponibilidade   | Proc. nº 1001218-72.2024.5.02.0374 | Sandra Maria da Silva                    |
| <b>Av. 23</b> | 20/03/2025 | Indisponibilidade   | Proc. nº 1000769-51.2023.5.02.0374 | Fatima Aparecida de Oliveira Castão      |
| <b>Av. 24</b> | 20/03/2025 | Indisponibilidade   | Proc. nº 1000108-44.2024.5.02.0372 | Francisco Sirlândio Pereira da Silva     |
| <b>Av. 25</b> | 16/05/2025 | Indisponibilidade   | Proc. nº 1001365-07.2024.5.02.0372 | Wladimir Rodrigues dos Santos            |
| <b>Av. 26</b> | 03/06/2025 | Indisponibilidade   | Proc. nº 100055614-2024.5.02.0373  | Gilson dos Santos Firmino                |
| <b>Av. 27</b> | 27/06/2025 | Indisponibilidade   | Proc. nº 100152963-2024.5.02.0374  | Douglas Rosa de Paiva                    |
| <b>Av. 28</b> | 24/06/2025 | Indisponibilidade   | Proc. nº 100044646-2023.5.02.0374  | Lucas da Silva Mariano                   |

**VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** R\$ 813.001,15 (Ago/2024 – Avaliação às fls. 155/167 – Homologação às fls. 175/179).

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 854.886,70 (Set/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

**DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** R\$ 12.480,24 (Set/2025). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).





**DÉBITO EXEQUENDO/CONDOMINIAL:** R\$ 10.547,36 (Ago/2025 – Fls. 247/248). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

**02 – DATAS:** A 1ª Praça terá início no dia **24 de outubro de 2025, às 10 horas, e se encerrará no dia 24 de outubro de 2025 às 12 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 24 de outubro de 2025, às 12 horas, e se encerrará em 24 de outubro de 2025, às 14 horas.**

**03 – CONDIÇÕES DE VENDA:** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora ([www.alfaleiloes.com](http://www.alfaleiloes.com)), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

**04 - LEILOEIRO:** O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis ([www.alfaleiloes.com](http://www.alfaleiloes.com)). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

**05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO:** Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

**06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE:** 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, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

**07 – QUOTA-PARTE:** 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 (artigo 843, CPC).

**08 – PAGAMENTO:** O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 02 (dois) dias da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).





**09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO:** O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem, bem como será devido ao Leiloeiro o ressarcimento das custas e despesas incorridas com o leilão nos casos de acordo e quitação da dívida, a ser paga pelo executado, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portal-tjsp/login.jsp>, no prazo de até 02 (dois) dias da realização do leilão (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

**10 – FRAUDE EM LEILÃO:** Não sendo efetuado o depósito da oferta ou desistindo o arrematante, sem justa causa, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, bem como irá contatar os licitantes que ofertaram os lances imediatamente anteriores, observado o preço mínimo, para que manifestem seu interesse na arrematação, circunstância que será submetida à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no Art. 897 do Código de Processo Civil ao arrematante, qual seja, a perda de caução, se existente, e proibição de participação no próximo certame. Além disso, em caso de não depósito do preço pelo arrematante, incidirá em multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 77, do CPC, fixada em 1% sobre o valor do lance, limitada a cinco salários-mínimos (Decisão às Fls. 216/221).

**11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** 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 (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

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

**13 – PLURALIDADE DE CREDORES:** Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

**14 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO:** A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

**15 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM:** A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada





a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

**16 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico [contato@alfaleiloes.com](mailto:contato@alfaleiloes.com), telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: [www.alfaleiloes.com](http://www.alfaleiloes.com).

**17 – PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 08 de outubro de 2025.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

**DRA. MELISSA BERTOLUCCI**  
**JUÍZA DE DIREITO**

**ALFA LEILÕES**  
Especialista em Imóveis

