19ª VARA CÍVEL – FORO CENTRAL CÍVEL – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) da nua propriedade do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **JULIANA SARAN DELLA TORRE LEITE (CPF/MF Nº 294.946.128-09),** e seu cônjuge, se casada for**, MARCELO CAJANO (CPF/MF Nº 022.632.508-32),** e seu cônjuge, se casado for e **FABIO HERZ (CPF/MF Nº 152.094.008-40),** e seu cônjuge, se casado for**;** do coproprietário: **SERGIO HERZ (CPF/MF Nº 152.094.018-12);** do usufrutuário**: PEDRO HERZ (CPF/MF Nº 056.189.918-53;** dos credores: **GHB II PARTICIPAÇÕES LTDA (CPF/MF Nº 05.189.815/0001-84), BITON EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CPF/MF Nº 00.907.990/0001-46), CHRISTALTUR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. (CPF/MF Nº 62.388.871/0001-81), TERRAS NOVAS ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LIMITADA (CPF/MF Nº 53.424.198/0001-05), JAGUARI COMERCIAL AGRÍCOLA LTDA (CPF/MF Nº 61.082.335/0001-90), BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. (CPF/MF Nº 06.977.745/0001-91), BR MALLS ADMINISTRAÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO SUL/SP (CPF/MF Nº 12.531.515/0001-05), VL100 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. (CPF/MF Nº 15.325.439/0001-61), ANANILHA ALVES LEITE (CPF/MF Nº 092.156.998-05), BANCO RENDIMENTO S/A (CPF/MF Nº 68.900.810/0001-38), LEANDRO NOGUEIRA LOPES (CPF/MF Nº 310.994.568-19), AMANDA RICARTE DOS SANTOS (CPF/MF Nº 455.489.898-98), ANA PAULA DA CRUZ (CPF/MF Nº 384.536.728-81), THIAGO PAES REHBERGER TSERENHONHIMI RAMIWE (CPF/MF Nº 024.371.211-10), COLEGIO DANTE ALIGHIERI (CPF/MF Nº 61.365.805/0001-23), - (CPF/MF Nº -), FERNANDA BAGGIO DE ALMEIDA HAZALDINE (CPF/MF Nº 260.102.958-74), FERNANDO PIMENTEL (CPF/MF Nº 265.943.138-86), ROSANA DOS SANTOS FERREIRA (CPF/MF Nº 393.243.618-05), ANA CLEIDE FIAIS REIS (CPF/MF Nº 010.960.885-25), SANDRO LUIZ MACHADO (CPF/MF Nº 836.416.969-68), EDMILSON ROCHA DE MELO JUNIOR (CPF/MF Nº 129.470.227-00), HELTON SANTOS ARAUJO (CPF/MF Nº 461.673.008-36), DANIELA RUFINA DA SILVA (CPF/MF Nº 068.210.194-01), RENATA DOS SANTOS DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 042.226.085-13), FRANCISCA ALANA LINHARES FERREIRA DE ARAUJO (CPF/MF Nº 013.634.883-17), EMERSON DE SOUSA SANTAN (CPF/MF Nº 021.449.691-08), JOELSON DA SILVA E SILVA (CPF/MF Nº 879.276.402-91), WILLIAM MULLER JUSTINO (CPF/MF Nº 363.275.798-41), MANUELA LIMA ROCHA (CPF/MF Nº 003.744.631-23), RICHARD LIMA (CPF/MF Nº 272.247.518-98), ANDERSON DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 067.798.049-32), RAFAEL RODRIGUES SILVA (CPF/MF Nº 303.894.408-41), APARECIDO DE PAULO JUNIOR (CPF/MF Nº 305.566.098-67), ALEXANDRE FREDERICO ALMEIDA (CPF/MF Nº 480.733.198-10), PRISCILA CUNHA ZACHIELLO (CPF/MF Nº 226.917.468-28)** e **RODRIGO BAGATIN RODRIGUES (CPF/MF Nº 167.019.808-13)**; bem como do terceiro interessado: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COPAN (CNPJ/MF Nº 54.535.828/0001-73)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Paula Velloso Rodrigues Ferreri, da 19ª 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 Execução por Quantia Certa Contra Devedor Solvente, ajuizada por **COLÉGIO DANTE ALIGHIERI (CNPJ/MF Nº 61.365.805/0001-23)** em face de **JULIANA SARAN DELLA TORRE LEITE (CPF/MF Nº 294.946.128-09), MARCELO CAJANO (CPF/MF Nº 022.632.508-32)** e **FABIO HERZ (CPF/MF Nº 152.094.008-40),** nos autos do **Processo nº 1060094-24.2019.8.26.0100**, e foi designada a venda da nua propriedade do bem abaixo descrito, 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:** Avenida Ipiranga, n° 200, Apartamento nº 321, Bloco C, do Edifício Copan, República, São Paulo/SP – CEP: 01046-010 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento nº 321, localizado no 32º andar, do Bloco C, do Edifício Copan, situado na Avenida Ipiranga, nº 200, no 7º Subdistrito Consolação. Tendo 146,72m² de área útil, 184,55m² de área total, cabendo-lhe a quota-parte ideal de 0,178980% no terreno.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal n°	006.064.1843-1	
Matrícula Imobiliária n°	49.068	5º Cartório Registro de Imóveis de São Paulo/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 03	24/01/1986	Usufruto	-	Pedro Hertz
Av. 09	28/08/2019	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 1000534-51.2019.8.26.0004	GHB II Participações LTDA e outros
Av. 10	29/12/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000270-84.2020.5.02.0079	Ananilha Alves Leite
Av. 11	30/12/2022	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 1088960-37.2022.8.26.0100	Banco Rendimento S/A
Av. 12	11/04/2023	Penhora	Proc. nº 1000534-51.2019.8.26.0004	GHB II Participações LTDA
Av. 13	29/06/2023	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000446-38.2023.5.02.0021	Leandro Nogueira Lopes
Av. 14	29/06/2023	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0000783-50.2021.5.09.0011	Amanda Ricarte Dos Santos
Av. 15	04/08/2023	Penhora	Proc. nº 1088960-37.2022.8.26.0100	Banco Rendimento S/A
Av. 17	11/09/2023	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0011493-15.2018.5.18.0002	Ana Paula Da Cruz
Av. 18	11/09/2023	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0011467-87.2018.5.18.0011	Thiago Paes Rehberger Tserenhonhimi Ramiwe
Av. 19	06/11/2023	Penhora	Proc. nº 1044758-43.2020.8.26.0100	Colegio Dante Alighieri
Av. 20	06/11/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 1060094-24.2019.8.26.0100	Colegio Dante Alighieri
Av. 21	12/03/2024	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0001320-91.2021.5.02.0021	-
Av. 22	09/04/2024	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000751-18.2022.5.02.0066	Fernanda Baggio De Almeida Hazaldine
Av. 23	14/05/2024	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1001765-32.2023.5.02.0024	Fernando Pimentel
Av. 24	14/05/2024	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1001017-78.2021.5.02.0053	Rosana Dos Santos Ferreira
Av. 25	08/07/2024	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0000496-72.2020.5.05.0031	Ana Cleide Fiais Reis
Av. 26	17/07/2024	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0001124-08.2018.5.09.0003	Sandro Luiz Machado
Av. 27	07/08/2024	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0100123-44.2019.5.01.0080	Edmilson Rocha De Melo Junior
Av. 28	07/08/2024	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0000343-49.2019.5.09.0003	Sandro Luiz Machado

Av. 29	04/09/2024	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0011467-87.2018.5.18.0011	Thiago Paes Rehberger Tserenhonhimi Ramiwe
Av. 30	04/09/2024	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0011467-87.2018.5.18.0011	Thiago Paes Rehberger Tserenhonhimi Ramiwe
Av. 31	04/10/2024	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1001256-69.2020.5.02.0004	Helton Santos Araujo
Av. 32	29/10/2024	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0001752-61.2017.5.06.0020	Daniela Rufina Da Silva
Av. 33	26/11/2024	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0000927-90.2017.5.05.0038	Renata Dos Santos De Oliveira
Av. 34	04/11/2024	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0000478-38.2021.5.07.0006	Francisca Alana Linhares Ferreira De Araujo
Av. 35	04/12/2024	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0011441-04.2018.5.18.0007	Emerson De Sousa Santan
Av. 36	04/12/2024	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0011421-77.2018.5.18.0018	-
Av. 37	17/02/2025	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0101330-27.2018.5.01.0076	Joelson Da Silva E Silva
Av. 38	17/02/2023	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000485-57.2021.5.02.0004	William Muller Justino
Av. 39	20/02/2025	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0011513-79.2018.5.18.0010	Manuela Lima Rocha
Av. 40	15/04/2025	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000370-14.2023.5.02.0021	Richard Lima
Av. 41	19/09/2025	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0002160-05.2017.5.09.0041	Anderson De Oliveira
Av. 42	30/09/2025	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000738-29.2023.5.02.0019	Rafael Rodrigues Silva
Av. 43	03/10/2025	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1001592-08.2018.5.02.0016	Aparecido De Paulo Junior
Av. 44	11/12/2025	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1001578-26.2024.5.02.0012	Alexandre Frederico Almeida
Av. 45	16/03/2026	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000903-68.2021.5.02.0012	Priscila Cunha Zachiello
Av. 46	18/03/2026	Penhora	Proc. nº 1001022-33.2020.5.02.0022	Rodrigo Bagatin Rodrigues

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 1.805.000,00 (Set/2023 – Avaliação às fls. 696 – Homologação às fls. 793/794).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 2.013.854,07 (Mar/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E.TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 415,17 (Abr/2026) - R$ 176,34 referente aos débitos inscritos na dívida ativa e R$ 238,83 referente aos débitos não inscritos na dívida ativa. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1°, do CPC e Decisão de fls. 805/807).

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 448.801,75 (Fev/2026 - Fls. 790/791).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **15 de maio de 2026, às 15 horas, e se encerrará no dia 18 de maio de 2026, às 15 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 18 de maio de 2026, às 15 horas, e se encerrará em 10 de junho de 2026, às 15 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 50% 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), 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 n° 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal http://www.alfaleiloes.com (artigos 12 e 13 da Resolução n° 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 24 horas 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 arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente

nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remissão, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (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: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

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 n° 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, §1°, do CPC e Decisão das fls. 805/807), 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, §1°, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – 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).

16 – 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 temos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM n° 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

18 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, n° 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico 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.

19 – 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, 14 de abril de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.
Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. PAULA VELLOSO RODRIGUES FERRERI
JUÍZA DE DIREITO