

43ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL/SP – 43º OFÍCIO CÍVEL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação do executado **JACARANDÁ GESTÃO DE NEGÓCIOS LTDA** (CNPJ nº 12.270.796/0001-81), bem como dos terceiros interessados **ISRAEL JOSE DA SILVA** (CPF nº 822.402.134-34); **URSULA TOMARANI UELZE** (CPF nº 297.591.148-36); **VIRGINI TOMOTANI UELZE FIGUERA** (CPF nº 297.429.848-67); **MUNICIPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ nº 46.395.000/0001-39) expedido nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº. 1079791-94.2020.8.26.0100**, ajuizado pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALFENAS** (CNPJ nº 68.472.729/0001-02).

O Dr. Miguel Ferrari Junior, Juiz de Direito da 43ª Vara Cível do Foro Central/SP, na forma da lei, etc.

FAZ SABER que, com fulcro nos artigos 879 a 903 do CPC, regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, Resolução do Conselho Nacional de Justiça nº 236 de 13.07.2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da GOLD LEILÕES (www.leiloesgold.com.br) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação no **1º Leilão com início no dia 05/10/2026 às 14:00h, e com término no dia 07/10/2026 às 14:00h**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o **2º Leilão com início no dia 07/10/2026 às 14:01h, e com término no dia 27/10/2026 às 14:00h**, caso não haja licitantes na 1ª, ocasião em que os bens serão entregues a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação atualizada (Art. 891 parágrafo único do CPC e art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009) do(s) bem(ns) abaixo descrito(s).

BEM: Matrícula nº 93.492 do 13º CRI de São Paulo - SP Imóvel: APARTAMENTO nº 52, localizado no 5º andar do EDIFÍCIO ALFENAS, situado na Rua Augusta nº 2.550, no 34º Subdistrito (Cerqueira César) desta cidade de São Paulo, com a área útil de 84,78m², área de uso comum de 14.88m², correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 5,965%. O Edifício Alfenas, situado na Rua Augusta nº 2550 (entrada principal) e 2554 (loja) acha-se construído em terreno descrito na instituição de condomínio registrada sob nº 28, livro oito, deste Oficial de Registro de Imóveis. **Cadastro Municipal sob nº 014.005.0116-4.**

CARACTERÍSTICAS conforme laudo de avaliação: Sobre o terreno, situa-se o Edifício Alfenas, terreno de meio de quadra composto de torre única, com testada no nível do logradouro, solo aparentemente seco e de boa consistência, com pavimento térreo, 7 pavimentos elevados, sendo 2 apartamentos por andar, loja no térreo com acesso independente da portaria principal do prédio, 1 elevador de acesso aos andares e escadaria. O edifício não possui estacionamento ou vagas de garagem para autos. O controle de acesso é realizado pela portaria em horário comercial, e através de interfone com comunicação direta com as unidades.

O imóvel avaliando corresponde ao apartamento de número 52, no 5º Andar – fundos. Sendo originalmente um apartamento residencial padrão de 2 dormitórios, o imóvel está desocupado há alguns anos, sendo sua configuração atual de conjunto comercial, com recepção, copa, 3 banheiros, área de arquivo e espaço (sala principal) compartilhado de trabalho.

LOCALIZAÇÃO: Apartamento nº 52, do Edifício Alfenas, situado na Rua Augusta, 2550 – Jardim Paulista – São Paulo – SP.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 646.260,13 (seiscentos e quarenta e seis mil, duzentos e sessenta reais e treze centavos), atualizada pela tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo até (agosto de 2026).

ONUS: Consta da referida certidão de ônus extraída dos autos no evento 341, em 30.07.2026, conforme **AV.02 de 02.07.2019 – INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Nos autos do processo nº 0043600-55.2004.5.02.0065, indisponibilidade dos bens de Jacarandá Gestão de Negócios Ltda; conforme **AV.03 de 28.08.2019 – PENHORA** – Nos autos da Execução Trabalhista, processo nº 436.2004, favor ISRAEL JOSE DA SILVA; conforme **AV.04 de 21.03.2024 – PENHORA EXEQUENDA**; e conforme **AV.05 de 02.06.2025 – INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Nos autos do processo nº 0043600-55.2004.5.02.0065, indisponibilidade dos bens de Jacarandá Gestão de Negócios Ltda.

IPTU: Consta débitos tributários e imobiliários a título de IPTU, referente ao ano corrente de 2026 no valor total de R\$ 3.446,16, atualizados até 24/08/2026, em favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** extraídos do website da prefeitura: <https://iptu.prefeitura.sp.gov.br/login>

DÍVIDA ATIVA: Consta débitos tributários e imobiliários a título de DÍVIDA ATIVA, referente aos seguintes exercícios: ano 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 e 2025 no valor total de R\$ 30.171,11, atualizados até 24/08/2026, em favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** extraídos do website da prefeitura: <https://dividaativa.prefeitura.sp.gov.br/>

DÉBITO PROCESSUAL (CONDOMÍNIO): R\$ 252.318,33, conforme evento de fls. 341 dos autos (julho de 2026), valores estes que serão atualizados até a data do efetivo leilão e arrematação.

As fotos e a descrições detalhadas do(s) bem(ns) a ser(em) levado(s) a leilão estão disponíveis no Portal www.goldleiloes.com.br.

DAS INTIMAÇÕES – Se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal do(s) executado(s), do(s) condômino(s), do(s) credor(es), senhorio e terceiro(s) interessado(s) constantes na matrícula do imóvel, quando for necessária, **incidirá a disposição do artigo 274, parágrafo único**, do Código de Processo Civil e, **em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital**.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Uilian Aparecido da Silva, inscrito na JUCESP sob o nº 958.

DOS LANCES – Os lances serão dados diretamente no sistema do gestor leiloeiro de forma on-line e em tempo real, não sendo admitidos lances por e-mail para posterior registro, assim como qualquer forma de intervenção humana na coleta e registro de lances. Serão aceito lances superiores ao corrente, tendo um acréscimo mínimo obrigatório. Sobrevindo lances nos três minutos antecedentes do encerramento, o horário de fechamento será prorrogado por mais 3 (três) minutos, para igualdade de oportunidade.

DO PARCELAMENTO – O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar por escrito a proposta. **Apresentada a proposta deverá ainda o proponente realizar seu lance na**

plataforma de leilões de forma parcelada que está preparada para receber os lances em igualdade de condições, demonstrando a isonomia e a transparência nas disputas. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações terá de observar o quanto disposto no artigo 895 do Código de Processo Civil. Enunciado 157 da II Jornada de Direito Processual Civil: No leilão eletrônico, a proposta de pagamento parcelado (art. 895 do CPC), observado o valor mínimo fixado pelo juiz, deverá ser apresentada até o início do leilão, nos termos do art. 886, IV, do CPC.

Resolução 236 de 2016 CNJ.

Art. 22. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Parágrafo único. Não será admitido sistema no qual os lances sejam realizados por e-mail e posteriormente registrados no site do leiloeiro, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances.

Art. 26. Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na forma do art. 895, §§ 4º e 5º, art. 896, § 2º, arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do Código de Processo Civil.

DO PAGAMENTO DA ARREMATACÃO E DA COMISSÃO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do **valor do lance**, através de guia de depósito judicial identificado e vinculado ao Juízo responsável, bem como da **comissão do gestor leiloeiro correspondente a 5%** (cinco por cento) do valor da arrematação, através de depósito bancário, DOC ou TED na conta do leiloeiro que será informada posteriormente, não sendo incluso no valor do lance; ambos no **prazo de até 24h** (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, sob pena de se desfazer a arrematação.

Não sendo efetuado o depósito da oferta, será comunicado imediatamente ao juízo, juntamente com lances anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

Em caso de interesse pelo exequente em arrematar o bem, este não estará obrigado a exibir seu preço, mas se o valor exceder seu crédito, deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias a diferença, não o eximindo de pagar em ambos os casos a comissão do leiloeiro, sob pena de ser tomada sem efeito a arrematação, e neste caso, o bem será levado a novo leilão à custas do exequente.

DO AUTO DA ARREMATACÃO – O auto do leilão será assinado pelo juiz após comprovação efetiva do pagamento integral da arrematação e da comissão, sendo dispensadas as demais assinaturas do Art. 903 do CPC.

DA ADJUDICAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO – Em caso de adjudicação ou remissão após o indicado o leiloeiro para a realização do certame, e antes da arrematação, a parte que adjudicou ou remiu, deverá arcar com os custos suportados pelo leiloeiro e seus honorários até o momento da suspensão do leilão. Na mesma oportunidade, em caso de acordo, deverá ser declinado na minuta do acordo quem arcará com tais custos, sob pena da parte executada suportá-los na integralidade.

Havendo arrematação, em caso de adjudicação, remissão ou acordo, faz jus à comissão dos 5% (cinco por cento) sobre o valor da adjudicação, remissão ou acordo, a ser pago por que deu causa à anulação do leilão, nos termos do Art. 7, § 3º da Resolução nº 236 de 13.07.2016.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (propter rem) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver ocorrendo à ação, pelos telefones da gestora: (11) 2741-9515 / 2741-9946, ou ainda no e-mail: duvidas@leiloesgold.com.br.

Fica(m) do presente edital o(a)(s) executado(a)(s) **INTIMADO(A)(S)** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

MIGUEL FERRARI JUNIOR
JUIZ DE DIREITO