

40ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL/SP – 40º OFÍCIO CÍVEL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bens imóveis e para intimações do executado **ACOMAFE IMPORTADORA LTDA** (CNPJ nº 63.089.494/0001-42) expedido no **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, Processo nº. **0048104-14.2023.8.26.0100**, ajuizado pelos exequentes **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GARAGEM AUTOMÁTICA FLORENCIO DE ABREU** (CNPJ nº 54.199.351/0001-00); e **LUIZ RICCETTO NETO** (CPF nº 034.133.558-48).

A Dra. Maria Cristina de Almeida Bacarim, Juiz de Direito da 40ª 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 50% (cinquenta 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).

RELAÇÃO DE BENS**LOTE 01**

BEM: Matrícula nº 54.731 do 4º CRI de São Paulo - SP Imóvel: BOX Nº 164-A, localizado no 16º andar do EDIFÍCIO GARAGEM AUTOMÁTICA FLORENCIO DE ABREU, situado na Rua Florêncio de Abreu nº 282, no 1º Subdistrito - Sé, com a área útil de 19,30m², uma área comum de 10,2658m², e uma área total de 29,5658m², e uma participação ideal no terreno e coisas de propriedade comum de 0,65789% do seu todo. **Cadastro Municipal sob nº 001.050.0298-4.**

LOCALIZAÇÃO: BOX Nº 164-A, localizado no 16º andar do ED. GARAGEM AUTOMÁTICA FLORENCIA DE ABREU, sito à Rua Florencip de Abreu, nº 282.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 9.788,74 (nove mil, setecentos e oitenta e oito reais e setenta e quatro centavos), atualizada pela tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo até (agosto de 2026).

ONUS: Consta da referida certidão de ônus extraída pelo site ARISP, em 01.09.2026, conforme **AV.02 de 06.12.2024 – PENHORA EXEQUENDA**; e conforme **AV.03 de 18.09.2025 – PENHORA** – Nos autos da Execução Civil, processo nº 0048101-59.2023.8.26.0100, favor **CONDOMINIO EDIFÍCIO GARAGEM FLORENCIO ABREU**.

IPTU: Consta débitos tributários e imobiliários a título de IPTU, referente ao ano corrente de 2026, no valor total de R\$ 410,29, atualizados até 01/09/2026, 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 2022, 2023, 2024 e 2025, no valor total de R\$ 2.493,17, atualizados até 01/09/2026, em favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** extraídos do website da prefeitura: <https://dividaativa.prefeitura.sp.gov.br/>

LOTE 02

BEM: Matrícula nº 54.732 do 4º CRI de São Paulo - SP Imóvel: BOX N° 174-A, localizado no 17º andar do EDIFÍCIO GARAGEM AUTOMÁTICA FLORENCIO DE ABREU, situado na Rua Florêncio de Abreu nº 282, no 1º Subdistrito - Sé, com a área útil de 19,30m², uma área comum de 10,2658m², e uma área total de 29,5658m², e uma participação ideal no terreno e coisas de propriedade comum de 0,65789% do seu todo. **Cadastro Municipal sob nº 001.050.0306-9.**

LOCALIZAÇÃO: BOX N° 174-A, localizado no 17º andar do ED. GARAGEM AUTOMÁTICA FLORENCIA DE ABREU, sito à Rua Florencip de Abreu, nº 282.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 9.788,74 (nove mil, setecentos e oitenta e oito reais e setenta e quatro centavos), atualizada pela tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo até (agosto de 2026).

ONUS: Consta da referida certidão de ônus extraída pelo site ARISP, em 01.09.2026, conforme **AV.02 de 06.12.2024 – PENHORA EXEQUENDA**; e conforme **AV.03 de 18.09.2025 – PENHORA** – Nos autos da Execução Civil, processo nº 0048101-59.2023.8.26.0100, favor CONDOMINIO EDIFÍCIO GARAGEM FLORENCIO ABREU.

IPTU: Consta débitos tributários e imobiliários a título de IPTU, referente ao ano corrente de 2026, no valor total de R\$ 410,29, atualizados até 01/09/2026, 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 2022, 2023, 2024 e 2025, no valor total de R\$ 2.493,17, atualizados até 01/09/2026, em favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** extraídos do website da prefeitura: <https://dividaativa.prefeitura.sp.gov.br/>

CONFORME LAUDO DE AVALIAÇÃO: O Edifício Garagem Automática Florencio de Abreu é composto de 01 Bloco com 20 pavimentos, sendo: 02 subsolos – destinado a estacionamento de veículos; 18 superiores – com 160 vagas, destinado a estacionamento de veículos, contando com um único elevador.

DÉBITO PROCESSUAL (CONDOMÍNIO): R\$ 97.443,21, atualizado até setembro de 2024, conforme fls. 294/383 dos autos, 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.** Observando os requisitos do artigo 895, § 1º do CPC/2015. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Artigo 895 §7º, 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 ARREMATÇÃO – 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.

MARIA CRISTINA DE ALMEIDA BACARIM
JUÍZA DE DIREITO