

6ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **WAGNER LUIZ GIANNOTTI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 899.480.848-53; **bem como seu cônjuge, se casado for; e do CONDOMÍNIO CENTRO EMPRESARIAL VARI; e do locatário BEAULIEU DO BRASIL INDÚSTRIA DE CARPETES LTDA.**

A Dra. Fernanda Yamakado Nara, MM. Juíza de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de sentença** ajuizado por **CONDOMÍNIO CENTRO EMPRESARIAL VARI** em face de **WAGNER LUIZ GIANNOTTI - Processo nº 0038895-76.2013.8.26.0001/01**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.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.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 18/05/2026 às 16:30 h** e se encerrará **dia 21/05/2026 às 16:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 21/05/2026 às 16:31 h** e se encerrará no **dia 11/06/2026 às 16:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos 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 Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito nos autos, que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Caso a arrematação seja sustada por acordo entre as partes, pagamento, ou qualquer outra hipótese, após a realização da alienação, a comissão do leiloeiro de 5% ficará a cargo do executado, que deverá depositá-la para eventual extinção da execução.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 76.071 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: O ESCRITÓRIO SOB Nº 51, localizado no 5º andar do Centro Empresarial Vari, situado à Rua Olavo Egídio nº 287, no 8º Subdistrito - Santana desta Capital, com a área útil de 115,600 metros quadrados, a área comum de 48,289 metros quadrados, a área total de 163,889 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 1,8539%. **Consta na Av.06 desta matrícula** que o proprietário deu em locação o imóvel para BEAULIEU DO BRASIL INDÚSTRIA DE CARPETES LTDA, sendo assegurado o direito de preferência ao locatário. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00020464420145020016, requerida por MINISTÉRIO DA FAZENDA contra WAGNER LUIZ GIANNOTTI E OUTROS, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.08 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10516446820148260100/01, requerida por SÃO FELIPE COMERCIAL S.A contra WAGNER LUIZ GIANNOTTI E OUTROS, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0027667-24.2017.403.6182, requerida por FAZENDA NACIONAL contra WAGNER LUIZ GIANNOTTI E OUTROS, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10199999-60.2016.8.26.0001, requerida por ESPÓLIO DE JOÃO FERNANDES contra WAGNER LUIZ GIANNOTTI E OUTROS, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.13 desta**

matrícula que nos autos do Processo nº 10002787120165020606, foi determinada a indisponibilidade dos bens de WAGNER LUIZ GIANNOTTI. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1000278-71.2016.5.02.0606, requerida por MARCOS RUBIO contra WAGNER LUIZ GIANNOTTI E OUTROS, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula.

Contribuinte nº 069.184.0065-7 (Conf. Av. 02). Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 140.573,32 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 6.561,85 e para o exercício de 2025 no valor total de R\$ 7.556,29 (15/04/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.392.056,16 (Um milhão trezentos e noventa e dois mil, cinquenta e seis reais e dezesseis centavos) para abril de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 1.300.234,48 (agosto/2025).

São Paulo, 16 de abril de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Fernanda Yamakado Nara
Juíza de Direito