



3 DE FEVEREIRO DE 1874

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE São Paulo

4ª Vara cível — Regional II - Santo Amaro
Avenida das Nações Unidas, 22939, Torre Brigadeiro, 11º andar, sala 17 - Vila
Almeida CEP: 04795-100 - São Paulo - SP
E-mail: stoamaro4cv@tjsp.ius.br

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO
DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) E DEMAIS
LEGITIMADOS**

A Doutora **MARIAN NAJJAR ABDO**, MM. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Regional II - Santo Amaro, Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem e a quem interessar possa, com fundamento nos arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), na Resolução CNJ nº 236/2016, no Provimento CNJ nº 188/2024, no Decreto nº 21.981/1932 e nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro oficial adiante nomeado levará a público, para venda e arrematação em leilão eletrônico, o bem abaixo descrito, observadas as condições deste edital.

LEILOEIRO OFICIAL: Fábio Prando Fagundes Góes, matriculado na JUCESP sob nº 1.099 e cadastrado no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, com escritório em Av. Brigadeiro Faria Lima, 1826, Sala 208 - Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 01451-001, por meio da plataforma eletrônica www.apiceleiloes.com.br, devidamente credenciada/homologada perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

PROCESSO Nº: 0028878-55.2025.8.26.0002 — **CLASSE:** Cumprimento de sentença. **AUTOS PRINCIPAIS:** 1016934-10.2023.8.26.0002.

EXEQUENTES: ANA CAROLINA MARQUES FRANCOLIN (CPF/MF nº 170.438.748-58); PAULO JOSE FRANCOLIN (CPF/MF nº 130.187.428-00).
ADVOGADOS: Guilherme Fleury Lombard Basso (OAB/SP 480.869).

EXECUTADO(S): GEOSUNNY S.A. (CNPJ/MF nº 07.878.183/0001-91).
ADVOGADOS: Selma Ramos Carnieto (OAB/SP 327.777), Rogerio Aguirre Netto (OAB/SP 123.217).

DEMAIS INTERESSADOS/LEGITIMADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ/MF nº 46.395.000/0001-39).

DÉBITO DA AÇÃO: O débito exequendo totaliza **R\$: 423.815,27 (quatrocentos e vinte e três mil, oitocentos e quinze reais e vinte e sete centavos)**, em fevereiro/2026, conforme planilha de cálculo de Evento.34. Os débitos vencidos e vincendos serão atualizados até a integral satisfação, cabendo ao exequente disponibilizar o cálculo atualizado nos autos.

DATAS DO LEILÃO:

1º LEILÃO: início em **13/10/2026**, às **14h00**, com encerramento em **16/10/2026**, às **14h00**. Serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação atualizada.

2º LEILÃO: não havendo arrematação no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão, com encerramento em **05/11/2026**, às **14h00**, sendo admitidos lances iguais ou superiores a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.

Caso o leilão não se realize nas datas designadas por motivo de força maior ou superveniente, fica desde logo designado o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário.

DESCRIÇÃO DO BEM: **"01 (UM) CONJUNTO COMERCIAL melhor descrito na matrícula a seguir transcrita:** *'O conjunto nº 133, localizado no 13º andar do EDIFÍCIO J.B.G OFFICES, situado na Rua Joaquim Nabuco nºs: 47/51/55 e 65, no Brooklin Paulista, 30º Subdistrito Ibirapuera, com a aérea real privativa de 44,120 metros quadrados, a área real específica de 23,330 metros quadrados, área real comum geral de 14,232 metros quadrados e a área real total construída 81,682 metros quadrados, correspondendo -lhe a fração ideal de 1,1930% no terreno e demais coisas comuns do condomínio. A este conjunto cabe o direito de uso exclusivo de uma das vagas indeterminadas integrantes dos estacionamentos no segundo subsolo, no primeiro subsolo e no andar térreo, para a guarda e estacionamento de 1 (um) automóvel de passeio.'*"

CADASTRO/CONTRIBUINTE MUNICIPAL nº 086.008.0315-2.

MATRÍCULA nº 172.296 DO 15 OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP.

LOCALIZAÇÃO: Rua Joaquim Nabuco, 47, cj 133, Brooklin São Paulo/SP - CEP 04.621-900.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil reais), em 16/04/2026 (Evento. 88).

VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 372.274,05 (trezentos e setenta e dois mil, duzentos e setenta e quatro reais e cinco centavos), em agosto/2026, devendo ser atualizado até a data da alienação pela Tabela Prática de Atualização Monetária do TJSP.

CONSTATAÇÃO/LAUDO: O imóvel avaliado está localizado no bairro Brooklin Paulista, no município de São Paulo/SP, em regiões de perfil predominantemente comercial e corporativo, caracterizada pela presença de edifícios comerciais, empresas de prestação de serviços e empreendimentos de padrão consolidado, O entorno possui acesso facilitado às principais vias da região, contando com

infraestrutura centros empresariais. Trata-se de localização com boa inserção mercadológica, em áreas valorizadas e com demanda estatal para uso comercial, fatores que contribuem positivamente para a atividade e valorização do imóvel.

DEPOSITÁRIO(A): O atual possuidor do bem.

ÔNUS E GRAVAMES: Compra e Venda — **R.01** (04/07/2003) Transmitente: Majer Engenharia Ltda, Adquirente: Gilberto Barshad Faiwichow vendeu o imóvel objeto desta matrícula.; Compra e Venda — **R.02** (04/07/2003) - Averbação de venda da fração ideal do terreno e de contrato de construção sob o regime de preços de custo a Gilberto Barshad Faiwichow; Outros — **Av. 03** (31/08/2006) - Averbação de alteração de estado civil do proprietário Gilberto Barshad Faiwichow, na época da aquisição do imóvel da matrícula, era divorciado, por sentença proferida em 06/05/2002, pelo Juízo da 4º vara da família e sucessões do Fórum regional II - Santo Amaro.; Compra e Venda — **R.04** - (31/08/2006) - Gilberto Barshad Faiwichow vendeu o imóvel objeto desta matrícula a GEOSUNNY S.A.; **AV.05** (30/04/2026) Consta a presente averbação para constar a que o CEP do imóvel desta matrícula é 04621-000; **AV.06** – (13/04/2026) – Penhora Exequenda – AV.6 – Consta na presente averbação que o imóvel foi PENHORADO em razão dos autos nº 0028878-55.2025.8.26.0002, tendo como Autores a Ana Carolina Marques Françolin e o Paulo José Françolin e Réu a Geosunny S/A, para garantia do valor de R\$ 200.200,00.

CONDIÇÃO DO BEM: O bem será vendido no estado físico e de ocupação em que se encontra, sem garantia, sendo as áreas e medidas meramente enunciativas, conforme a matrícula e o termo de penhora. Não caberá pedido de cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área por eventual divergência entre a descrição e a realidade. Constitui ônus do interessado a verificação prévia das condições do bem, declarando, ao ofertar lance, pleno conhecimento dessas condições.

TRIBUTOS E ENCARGOS DO IMÓVEL: Os débitos de natureza tributária (IPTU, taxas e contribuições) com fato gerador anterior à arrematação não são de responsabilidade do arrematante, sub-rogando-se no respectivo preço, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e do Tema 1134 do Superior Tribunal de Justiça, recebendo o arrematante o imóvel livre desse ônus. Os tributos com fato gerador posterior à arrematação correrão por conta do arrematante.

HIPOTECA: Eventual hipoteca extingue-se com a arrematação, nada sendo devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI, do Código Civil).

COPROPRIEDADE / MEAÇÃO: Tratando-se de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação, sendo-lhes reservada a preferência na arrematação em igualdade de condições (art. 843 do CPC).

BAIXA DE PENHORAS E ÔNUS: Com a arrematação, alienação ou adjudicação, o cancelamento das penhoras e demais constrições incidentes sobre o bem — inclusive as oriundas de outros processos — será determinado pelo Juízo que as decretou, na forma do art. 320-G do Código Nacional de

Normas da Corregedoria Nacional de Justiça (incluído pelo Provimento CNJ nº 188/2024). A efetivação das baixas perante o Registro de Imóveis e demais órgãos dependerá de requerimento do arrematante ao Juízo, correndo por sua conta os emolumentos, custas e despesas correspondentes, com as comunicações cabíveis aos órgãos e juízos competentes (art. 889 do CPC).

FORMA DE PAGAMENTO (À VISTA): Salvo deliberação judicial diversa, o pagamento do preço será realizado pelo arrematante de imediato, por depósito judicial ou meio eletrônico, observado o prazo de até 24h (vinte e quatro horas) admitido pelas Normas de Serviço da Corregedoria do TJSP, mediante guia emitida pelo leiloeiro (art. 892 do CPC).

ARREMATACÃO PELO EXEQUENTE / PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, fica dispensado de exibir o preço; excedendo o valor do bem ao seu crédito, depositará a diferença em 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação (art. 892, § 1º, do CPC). Na arrematação pelo crédito, a comissão do leiloeiro será devida pelo exequente.

PARCELAMENTO (art. 895 do CPC): O interessado em adquirir o bem em prestações poderá ofertar proposta por valor não inferior ao da avaliação atualizada, no 1º leilão, ou não inferior ao mínimo fixado neste edital, no 2º leilão.

FORMA E PRAZO DA PROPOSTA PARCELADA: As propostas de pagamento parcelado poderão ser apresentadas de forma eletrônica, diretamente no sítio do leiloeiro www.apicleiloes.com.br, em campo próprio destinado a essa finalidade, até o encerramento do respectivo leilão, observados os requisitos do art. 895 do CPC e da Resolução CNJ nº 236/2016.

A proposta conterá oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, com parcelas mensais corrigidas pela Tabela Prática do TJSP, garantidas por hipoteca sobre o próprio imóvel. A proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as de pagamento parcelado (art. 895, §§ 1º a 7º, do CPC). O atraso no pagamento de qualquer parcela acarretará multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as vincendas (art. 895, § 4º, do CPC), autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do saldo (art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, devida e paga pelo arrematante, não incluída no valor do lance, no mesmo prazo do pagamento do preço (art. 884, parágrafo único, do CPC, e art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016). Consumada a arrematação, a comissão permanece devida ainda que haja posterior desistência do arrematante (art. 903, § 1º, do CPC).

DEDUÇÃO DO EXCEDENTE: Quando o produto da arrematação superar o crédito do exequente e as despesas processuais, a comissão já paga pelo arrematante poderá ser deduzida do saldo excedente, com a correspondente restituição a ele. A dedução depende de haver saldo excedente, preserva a ordem de preferência dos créditos, não prejudica terceiros e será apreciada pelo juízo da execução (art. 7º, § 4º, da Resolução CNJ nº 236/2016; IRDR Tema 60

do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Processo nº 2249027-60.2025.8.26.0000).

INADIMPLEMENTO DO ARREMATANTE: Não efetuado o pagamento no prazo, o leiloeiro comunicará imediatamente o Juízo. O arrematante e o fiador remissos perderão, em favor do exequente, eventual caução, voltando o bem a novo leilão, do qual não poderão participar (art. 897 do CPC).

VISITAÇÃO: Autorizada a visitação, esta deverá ser agendada com o leiloeiro pelo e-mail contato@apiceleiloes.com.br, facultado o acompanhamento por oficial de justiça e força policial, se necessário, e, em imóvel desocupado, por chaveiro.

DESOCUPAÇÃO / IMISSÃO NA POSSE: A desocupação dar-se-á mediante expedição de carta de arrematação e mandado de imissão na posse pelo Juízo, após o decurso do prazo do art. 903, § 2º, do CPC, sem impugnação, e o recolhimento das custas pelo arrematante (arts. 901, § 1º, e 903, § 3º, do CPC). As providências e custas de desocupação serão de responsabilidade do arrematante.

CADASTRO E HABILITAÇÃO: Os interessados deverão cadastrar-se previamente no sítio do leiloeiro e enviar: (I) Pessoa Física — RG, CPF e comprovante de endereço; (II) Pessoa Jurídica — contrato social, comprovante de endereço e documentos do(s) sócio(s) ou procuração com firma reconhecida.

LANCES: Os lances serão ofertados exclusivamente pela internet, divulgados on-line em tempo real. Ofertado lance nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará automaticamente a disputa por mais 3 (três) minutos, sucessivamente.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio eletrônico www.apiceleiloes.com.br, com pelo menos 5 dias de antecedência da primeira data, incluindo fotografias e descrição detalhada do bem (art. 887, caput e § 2º, do CPC).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pelo site www.apiceleiloes.com.br ou telefone (11) 91528-5655.

INTIMAÇÃO E CIENTIFICAÇÃO: Ficam intimados da realização do leilão, na forma do art. 889 do CPC, o(s) executado(s) e os demais legitimados relacionados neste edital (cônjuge, coproprietário, titular de direito real, credor hipotecário/pignoratício/fiduciário, promitente comprador/vendedor, União, Estado e Município, quando for o caso), bem como os credores das penhoras averbadas na matrícula oriundas de outros processos, preferencialmente por seus próprios meios, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência, devendo as intimações ser comprovadas nos autos.

Nos termos do art. 889, parágrafo único, do CPC, considerar-se-á realizada por este edital a intimação do executado revel sem advogado constituído, não localizado ou não encontrado no endereço constante dos autos.

DISPOSIÇÕES FINAIS: O presente leilão rege-se pelo Código de Processo Civil, pelo Código Civil, pelo Código Tributário Nacional, pela Resolução CNJ nº

236/2016, pelo Provimento CNJ nº 188/2024, pelo Decreto nº 21.981/1932, pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas e precedentes aplicáveis, inclusive quanto à inadimplência, desistência e reparação de danos. A publicação deste edital, por extrato, será afixada e divulgada na forma da lei.

São Paulo, 24 de agosto de 2026

MARIAN NAJJAR ABDO
Juíza de Direito