EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO

Damásio Leilões

Edital 0002/2027

SUMÁRIO

PREÂMBULO 3
1 - DO OBJETO 3
2 - DO LOCAL, DATA E HORÁRIO 3
3 - DAS INTIMAÇÕES 4
4 - DA PARTICIPAÇÃO 4
5 - DO CADASTRO E HABILITAÇÃO 5
6 - DO *WEBSITE* E SISTEMA ELETRÔNICO DE LEILÃO 6
7 - DO LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL 6
8 - DA VISTORIA DOS BENS 7
9 - DOS DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE 7
10 - DOS LANCES 7
11 - DAS PROPOSTAS COM PAGAMENTO PARCELADO 9
12 - DO PAGAMENTO 9
13 - DAS PENALIDADES 10
14 - DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL 11
15 - DOS RECURSOS 11
16 - DAS INFORMAÇÕES 11
17 - DO FORO 12
ANEXO I 13

PREÂMBULO

O(a) Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz (íza) de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional IV – Lapa da Comarca de São Paulo - SP, por intermédio do(a) Leiloeiro(a) Oficial ROGÉRIO DAMÁSIO DE OLIVEIRA, JUCESP nº 1021, torna público, para conhecimento dos interessados, que fará realizar leilão público do tipo maior lance, de forma eletrônico.

1 - DO OBJETO

1.1 - O objeto do presente edital é a venda através de leilão público, do(s) bem(ns) penhorado(s) descrito(s) no ANEXO I.

2 - DO LOCAL, DATA E HORÁRIO

2.1 - Os interessados poderão participar virtualmente através do endereço eletrônico: www.damasioleiloes.com.br, mediante aprovação de cadastro até dois dias úteis antes do leilão.

1º LEILÃO - Os bens serão vendidos pelo maior lance à vista, ou, na falta deste, pela melhor proposta parcelada, desde que por valor igual ou superior à avaliação.

ABERTURA: 11/01/2027 a partir das 14h00min.
ENCERRAMENTO: 13/01/2027 a partir das 14h00min.[1]

2º LEILÃO[2] - O bem será vendido pelo maior lance à vista, ou, na falta deste, pela melhor proposta parcelada, desde que por valor igual ou superior ao lance mínimo, isto é, 60% do valor da avaliação.

ABERTURA: 13/01/2027 a partir das 14h00min.
ENCERRAMENTO: 03/02/2027 às 14h00min.[2]

[1] Caso haja lance no último minuto do leilão, o sistema abrirá automaticamente um minuto extra e assim sucessivamente a cada lance, até que não haja mais ofertas, podendo assim, ultrapassar o horário pré-definido para o encerramento.
[2] O 2º leilão está condicionado à não arrematação dos bens no 1º leilão. Bens arrematados no 1º leilão ficam sem efeito no 2º leilão.

3 - DAS INTIMAÇÕES

3.1 - Ficam as partes, seus cônjuges ou companheiros, coproprietários, titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, proprietário, credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, promitente comprador e vendedor, União, Estado e Município, intimados do presente edital. (Art. 889 – CPC).

4 - DA PARTICIPAÇÃO

4.1 - A participação neste certame sem a sua prévia impugnação implica na concordância e aceitação de todos os termos e condições deste edital, bem como submissão às demais obrigações legais decorrentes e previstas no *website* e sistema eletrônico de leilão, assim como na legislação vigente.

4.2 - Poderão participar do leilão as pessoas físicas maiores de 18 anos e pessoas jurídicas representadas por maior de 18 anos, devidamente habilitadas pelo leiloeiro.

4.3 - A habilitação se dará mediante a análise cadastral dos interessados, os quais deverão fornecer os seguintes documentos:

PESSOA FÍSICA: Identidade, CPF e comprovante de residência atualizado (3 meses).

PESSOA JURÍDICA: Contrato social, inscrição estadual se houver, comprovante de endereço comercial atualizado (3 meses), identidade, CPF e endereço residencial atualizado (3 meses) do representante. Caso o representante não seja o SÓCIO ADMINISTRADOR da empresa, deverá apresentar instrumento de PROCURAÇÃO com poderes específicos para participar do leilão, com a firma reconhecida por verdadeiro.

4.4 - Para participação *ON-LINE*, o interessado deverá efetuar cadastro prévio no *website* indicado no PREÂMBULO, com antecedência mínima de dois dias úteis antes do leilão, além de, enviar a documentação disposta no item 4.3 e anuir às regras de participação dispostas non site para obtenção de "*login*" e "senha", estando o cadastro em ordem, o interessado será habilitado e só então estará apto a proferir lances.

4.5 - O leiloeiro poderá a seu critério, solicitar informações, documentos, explicações extras e tudo o que julgar necessário para habilitar ou não os interessados a proferirem lances.

5 - DO CADASTRO E HABILITAÇÃO

5.1 - Fazendo cadastro eletrônico, o usuário recebe uma senha de acesso, que possibilita a sua participação no leilão de forma *on-line*, mediante habilitação.

5.2 - O usuário cadastrado deverá atualizar os dados cadastrais sempre que houver modificações nos seus dados, principalmente de endereço, e-mail e telefones, ou quando for solicitado.

5.3 - O usuário fica responsável cível e criminalmente pelas informações preenchidas no cadastro.

5.4 - O usuário não poderá divulgar sua senha de segurança, que é pessoal e intransferível. Desde logo, fica ciente que é responsável por todas as negociações realizadas em sua conta, uma vez que o acesso a ela será possível apenas mediante a inserção da respectiva senha de segurança, a qual é de conhecimento exclusivo do mesmo.

5.5 - O leiloeiro pode solicitar a qualquer momento, por escrito, a confirmação das informações prestadas no momento da realização do cadastro. Ademais, poderá recusar sem qualquer justificativa qualquer cadastro que apresente informações imprecisas ou conflitantes, assim como aqueles que entender suspeitos, podendo também, inabilitar provisória ou definitivamente o usuário.

5.6 - <u>Não poderá oferecer lance</u> aquele que não estiver na livre administração de seus bens e também:

5.6.1 – os tutores, os curadores, os testamenteiros, os administradores ou os liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade;

5.6.2 - os mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados;

5.6.3 – o juiz, o membro do Ministério Público e o da Defensoria Pública, o escrivão, o chefe de secretaria e os demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade;

5.6.4 - os servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta;

5.6.5 - os leiloeiros e seus prepostos quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados;

5.6.6 - os advogados de qualquer das partes.

6 - DO *WEBSITE* E SISTEMA ELETRÔNICO DE LEILÃO

6.1 - Todas as regras contidas no *website* e no sistema eletrônico de leilão incorporam o presente edital.

6.2 - O usuário poderá através do sítio eletrônico programar lances automáticos, de tal sorte que, se outro usuário cobrir sua oferta, o sistema automaticamente gerará um novo lance para aquele usuário, acrescido do incremento mínimo, até o limite máximo estabelecido pelo usuário. Os lances automáticos ficarão registrados no sistema com a data e hora em que forem programados.

6.3 - Não são responsáveis, o leiloeiro e o administrador do sistema, por quaisquer problemas ocasionados por falta ou queda de energia elétrica, ou problemas com a internet. Sendo assim, havendo qualquer problema com o leilão *on-line,* o leiloeiro poderá prosseguir com o leilão somente presencial ou adiar o certame, ao seu critério.

7 - DO LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

7.1 - O leiloeiro é a autoridade máxima no leilão, cabendo a este, dirimir quaisquer lides que eventualmente possam surgir. Fica reservado ao leiloeiro, o direito de suspender o leilão, bem como adiar o seu horário e data de início, nos casos que se justifique tal medida.

7.2 - O leiloeiro faz jus à comissão de 5% (cinco por cento), sobre o valor do bem arrematado, que deverá ser paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento PIX, cujo beneficiário é o próprio Leiloeiro Sr. Rogério Damásio de Oliveira, CPF e senha PIX: 286.876.468-10.

7.3 - Na hipótese de desistência da arrematação, o arrematante renuncia ao direito de reembolso da comissão paga ao leiloeiro.

7.4 - Em caso de adjudicação, suspensão, acordo entre as partes, remição da execução, extinção do feito, embargo ou cancelamento, será devida pelo executado ao leiloeiro, a título de remuneração pelos serviços prestados e ressarcimento dos gastos, a importância estabelecida na portaria da Vara Judicial ou no despacho que nomeou o leiloeiro. Na falta destes, aplicar-se-á 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem, sendo que: no caso de Adjudicação, fica ao encargo do Exequente o pagamento da comissão; no caso de Adimplemento da Dívida ou Remição da Execução, ao encargo do Executado; e, no caso de Acordo firmado entre as partes, ao encargo das próprias partes, nos termos art. 40 do Decreto 21.981/32, ou, então, arcar com a comissão previamente fixada de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação ao

Leiloeiro, ou, ainda, cabendo ao MM. Juízo determinar qual forma será aplicada ao caso (Art. 7º, §3º - Resolução 236 do CNJ).

7.5 - Os lotes deste leilão podem ser modificados a critério do leiloeiro ou do juízo.

8 - DA VISTORIA DOS BENS

8.1 - Os interessados deverão vistoriar o(s) bem(ns) e levantar informações e eventuais pendências ou restrições de qualquer natureza, aqui não mencionadas, não podendo alegar desconhecimento das características e ônus não mencionados.

8.2 – O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram e sem garantia, cabendo ao interessado examiná-lo(s) com antecedência, se necessário mediante acompanhamento de oficial de justiça, que deverá ser solicitado nos autos.

8.3 - Havendo divergência entre imagem e descrição no edital, vale a descrição. As imagens são meramente ilustrativas.

8.4 - As descrições e enunciados contidos neste edital representam o estado geral do (s) bem(ns) na data de avaliação, e informações levantadas até então. Quaisquer divergências encontradas posteriormente não constituirão motivo válido para desfazimento da arrematação.

9 - DOS DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

9.1 – Fica a cargo do arrematante, as despesas relativas à transmissão do(s) bem(ns), tais como, ITBI, taxas, alvarás, averbações, regularização, certidões, emolumentos cartorários, registros, remoção e outros ônus decorrentes (Art. 901, "caput", §1º e §2º e Art. 903 do CPC).

9.2 - Caso o(s) bem(ns) imóvel(is) se encontre(m) ocupado(s), a desocupação e imissão na posse ficam a cargo do arrematante.

9.3 - Créditos tributários, como IPTU, ITR, laudêmio, até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo (Art. 130, parágrafo único do CTN).

9.4 - Constitui ônus do arrematante o custo de expedição da carta de arrematação e da ordem de entrega, se houver.

10 - DOS LANCES

10.1 - No primeiro leilão o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) pelo maior valor ofertado à vista, ou na falta deste, pela melhor proposta parcelada, desde que igual ou superior à avaliação.

Caso não haja interessados nesta ocasião, far-se-á o segundo leilão, no qual o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) pela maior oferta à vista, sendo lance não inferior a 60% do valor da avaliação, ou na falta deste, pela melhor proposta parcelada, desde que não a preço vil, sendo considerado assim, lance não inferior a 60% do valor da avaliação, conforme estabelecido por este MM. Juízo e de acordo com Art. 891 – CPC.

10.2 – Todos os lances são IRREVOGÁVEIS, IRRETRATÁVEIS, da inteira responsabilidade do licitante, e significam compromisso assumido perante esta licitação pública.

10.3 - Na hipótese de o licitante vencedor, ou seja, aquele que deu o maior lance, não pagar quaisquer valores, seja o lance ofertado, seja a comissão, dentro dos prazos aqui estipulados, o vencedor tornar-se-á o licitante que ofertou o segundo maior lance e assim sucessivamente até que sejam efetivados os pagamentos, concluindo assim a arrematação.

10.4 - Todos os licitantes ficarão com seus lances vinculados ao certame pelo prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data de encerramento do leilão. Neste prazo poderão ser convocados a efetuar o pagamento do seu lance, caso se torne o vencedor do leilão.

10.5 - Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles (Art. 893 – CPC).

10.6 - Não havendo lançador na parte ideal, far-se-á a alienação do imóvel em sua integridade (Art. 894 – CPC).

10.7 - 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 dele próprio.

Obs. 1: O lance à vista é soberano e exerce preferência a qualquer lance/proposta parcelada ofertada em sua respectiva praça.

Obs. 2: Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo (sem lances), também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão do Leiloeiro, no percentual de 5% (cinco porcento), sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

11 - DAS PROPOSTAS COM PAGAMENTO PARCELADO

11.1 - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito: I – até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II – até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, sendo considerado assim, preço inferior ao estabelecido pelo juiz, ou, na sua falta, preço abaixo de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (Art. 891 – CPC). A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado: I - em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor; II - em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar (Art. 895 – CPC).

11.1.1 – As propostas para pagamento parcelado serão admitidas com sinal não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do valor de lance mínimo, e o restante em até 30 meses, com correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, Par. único, Art. 895, § 1º, § 2º, § 7º e § 8º do NCPC).

11.2 - Nos processos em que o exequente for a União, há possibilidade de parcelamento. São condições mínimas para o parcelamento da arrematação nos respectivos autos: a) saldo devedor da dívida executada como valor máximo do parcelamento da arrematação; b) limite máximo de 60 (sessenta) parcelas mensais, observando-se o limite mínimo de R$ 500,00 (quinhentos reais) em cada parcela (Portaria PGFN Nº 79, de 03 fevereiro de 2014).

12 - DO PAGAMENTO

12.1 - O vencedor deverá no prazo de **até 1 (um) dia útil** (Art. 896 – CPC), apresentar ao leiloeiro o comprovante de pagamento do lance. Caso não ocorra o pagamento, o vencedor será declarado o segundo maior lance, que terá o mesmo prazo para comprovar o pagamento e assim sucessivamente. Havendo inadimplência de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando-se, por conseguinte, o exequente a pleitear a resolução da arrematação, promovendo, em face do

arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

13 – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

13.1 – Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o(a) companheiro(a), o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (Art. 892, §2º do CPC).

13.2 – Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (Art. 843, §1º do CPC).

Obs.: Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, o(a) interessado(a) deverá efetuar seu cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão e informar expressamente ao Leiloeiro de sua pretensão através do *e-mail*: contato@damasioleiloes.com.br com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo o(a) interessado(a) se habilitar nos do processo do leilão para pleitear a sua preferência na arrematação, em igualdade de condições do(a) licitante.

14 - DAS PENALIDADES

14.1 – Administrativa

14.1.1 - Ao licitante inadimplente recairão restrições à conta, impedimento de negociar com o poder público por até 2 (dois) anos, além de protestos e inscrições em cadastros de devedores.

14.2 - Cível

14.2.1 - O licitante que após ter seu lance declarado vencedor, não efetivar pagamentos, não fornecer a documentação requisitada ou não assinar os documentos relacionados, tudo dentro do prazo, arcará com multa penitencial equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor de sua oferta, em favor do leiloeiro oficial.

14.3 - Criminal

14.3.1 - Fraudar execução, alienando, desviando, destruindo ou danificando bens, ou simulando dívidas: Pena - detenção, de seis meses a dois anos, ou multa. Parágrafo único - Somente se procede mediante queixa (Art. 179 – CP).

14.3.2 - Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena-detenção, de seis meses a dois anos, ou multa (Art. 331 – CP).

14.3.3 - Impedir, perturbar ou fraudar concorrência pública ou venda em hasta pública, promovida pela administração federal, estadual ou municipal, ou por entidade paraestatal; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de seis meses a dois anos, ou multa, além da pena correspondente à violência. Parágrafo único - incorre na mesma pena quem se abstém de concorrer ou licitar, em razão da vantagem oferecida (Art. 335 – CP).

14.3.4 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência (Art. 358 – CP).

14.3.5. - Frustrar ou fraudar, mediante ajuste, combinação ou qualquer outro expediente, o caráter competitivo do procedimento licitatório, com o intuito de obter, para si ou para outrem, vantagem decorrente da adjudicação do objeto da licitação: Pena - detenção, de 2 (dois) a 4 (quatro) anos, e multa (Art. 90 da lei 8.666 de 1993).

14.4 - Será considerada válida a intimação feita no último endereço físico e/ou eletrônico fornecido pelo (a) licitante, motivo pelo qual, está obrigado (a) a manter cadastro atualizado.

15 - DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL

15.1 - O edital foi publicado nesta data no *website* descrito no PREÂMBULO, na forma do art. 887 do CPC.

16 - DOS RECURSOS

16.1 - Decairá do direito de impugnar os termos deste edital, o licitante que não o fizer até o segundo dia útil que anteceder a abertura do leilão.

16.2 - No caso de aplicação da multa prevista no item 13.2.1, o licitante terá o prazo de 5 (cinco) dias úteis para apresentar recurso ou fazer o pagamento.

17 - DAS INFORMAÇÕES

178.1 - Maiores informações e cópia do edital poderão ser obtidas pelo *website* www.damasioleiloes.com.br ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua João Antônio

de Oliveira, nº 1.053, Bairro da Mooca, São Paulo - SP, CEP 03111-001, Telefone (0xx11) 2605-3760 ou pelo e-mail: contato@damasioleiloes.com.br.

18 - DO FORO

18.1 - Para quaisquer demandas judiciais decorrentes deste edital de leilão, fica eleito o Foro Regional IV - Lapa da Comarca de São Paulo - SP, com expressa renúncia a todos os outros.

São Paulo / SP, 16 de novembro de 2026.

Exmo. Sr. Dr. Raphael Garcia Pinto
Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa – SP

ANEXO I

LOTE 01

Vara: 4ª Vara Cível Foro Regional IV - Lapa da Comarca de São Paulo - SP

Processo: 0104198-72.2006.8.26.0004

Título: Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro

Juíza: Dr. Raphael Garcia Pinto

Requerente: Associação Nacional de Clínicos Veterinários de Pequenos Animais - São Paulo - Anclivepa

Requerido: Instituto Thame - Desenvolvimento Humano, Editora e Distribuidora de Livros Ltda.

Bem(ns): UM PRÉDIO à RUA MONTE PASCAL nº 100, Alto da Lapa, no 14º subdistrito, Lapa, e o terreno medindo 15m de frente, por 34m da frente aos fundos no lado direito visto da rua, 32,95m no lado esquerdo, tendo nos fundos 13,16m e 2,12m, por uma linha quebrada, com área de 507,87m², confrontando de ambos os lados e nos fundos com a Cia. City. – Cadastrado na Prefeitura Municipal nº 098.043.0013-3. MATRÍCULA Nº 89.003 do 10º REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO. Consta na Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2024 a área construída de 495,00 m².

Segundo Laudo de Avaliação: Aponta alguns pontos do imóvel com problemas pontuais de infiltração de água, ou umidade. O estado de conservação enquadrado na referência **E – Necessitando de reparos simples** conforme Quadro 1 do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2019 e apresenta uma depreciação de 18,10%.

O Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas 2019 (estudo mais atualizado) e Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP define diretrizes para o enquadramento dos imóveis urbanos. O padrão da construção foi classificado, nesta ocasião para a avaliação, como: **Casa padrão simples** com índice médio de 1,497.

O zoneamento ZCOR-2 (Zona Corredor de Estruturação Urbana 2) é uma zona de transição entre eixos comerciais e áreas residenciais, destinada a: uso residencial e não residencial compatível com o entorno; incentivo à requalificação de frentes urbanas com controle de impacto de vizinhança; e coeficiente básico de 1,0 e máximo de até 2,0, conforme a testada e o uso.

Tombamento e Restrições Urbanísticas – City Lapa (CONPRESP)

O imóvel está inserido na área tombada do Loteamento City Lapa, conforme Resolução nº 07/1992 e Resolução nº 03/2009 do CONPRESP – Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo, que reconhecem o conjunto urbano por seu valor ambiental, urbanístico e histórico.

O tombamento tem caráter ambiental e urbanístico, abrangendo o traçado viário original, as linhas demarcatórias dos lotes, a vegetação de porte arbóreo e o equilíbrio entre áreas edificadas e permeáveis, conforme disposto no Art. 3º da Res. 07/92 e Art. 2º, incisos I a IV da Res. 03/09.

As principais diretrizes e restrições aplicáveis ao imóvel são:

• Gabarito máximo de 9,00 m de altura para edificações, equipamentos ou obras complementares (Art. 3º, II – Res. 03/09; Art. 4º, b – Res. 07/92);

• Recuos mínimos de 5,00 m na frente e 1,5 m de um lado (residenciais até 250 m²), ou 6,00 m frente/fundos e 3,00 m lateral (edificações não residenciais ou acima de 250 m²) (Art. 3º, III – Res. 03/09);

• Muros limitados a 2,00 m de altura, devendo qualquer fechamento acima deste limite ser vazado em 90% da superfície (Art. 3º, IV e XII, e – Res. 03/09);

• Área mínima permeável de 30% do lote, com ajardinamento de alta densidade arbórea, sendo 20% dessa área no recuo frontal (Art. 3º, VIII – Res. 03/09);

• Obrigatoriedade de 1 árvore a cada 25 m² de área permeável e 1 árvore a cada 7 m de testada no passeio (Art. 3º, VI e VIII – Res. 03/09);

• Proibição de supressão ou transplante de árvores sem autorização do Departamento do Patrimônio Histórico (DPH) e do CONPRESP (Art. 3º, IX e X – Res. 03/09);

• Vedação à alteração do sistema viário ou calçadas sem análise e aprovação prévia do DPH e deliberação do CONPRESP (Art. 4º – Res. 03/09);

• Qualquer intervenção (obra, reforma, demolição, mudança de uso, regularização ou desdobro) depende de aprovação prévia do DPH/CONPRESP e emissão do respectivo alvará antes do início dos serviços (Art. 3º, I, XV e XVI – Res. 03/09);

• Obras internas de manutenção sem alteração de fachada ou volumetria estão dispensadas de aprovação (Art. 3º, XIII – Res. 03/09).

Dessa forma, o imóvel está sujeito à preservação das características urbanísticas e paisagísticas originais do bairro, sendo vedadas intervenções que comprometam o padrão de ocupação, permeabilidade e arborização definidos no tombamento.

O Imóvel deve seguir as definições mais restritivas entre o zoneamento e o tombamento, neste caso devendo ser seguido o tombamento do imóvel. Mesmo classificado como ZCOR-2, o imóvel não pode se comportar como um corredor de adensamento. Na prática, ele funciona como uma zona estritamente residencial com controle ambiental, por conta do tombamento.

Parâmetro	**ZCOR-2 permitiria**	**Tombamento limita a**
Gabarito	Até 28 m (geralmente 8 pavimentos)	**Máximo 9 m (≈ 2 pavimentos)**
Taxa de ocupação / recuos	Pode chegar a 80%, recuos conforme uso	**Recuo frontal mínimo de 5 a 6 m e lateral de 1,5 a 3 m (Art. 3º, III)**
Área permeável	15% a 20%	**30% obrigatória, com arborização (Art. 3º, VIII)**
Remoção de árvores / ajardinamento	Permitida com compensação ambiental	**Só com autorização do DPH/CONPRESP (Art. 3º, IX e X)**
Reforma e ampliação	Mediante alvará comum	**Necessita aprovação prévia do CONPRESP (Art. 3º, XV)**

A matrícula do imóvel possui a área do terreno, porém não há a área construída que devemos levar em consideração para o valor unitário.

A área do imóvel foi levantada pela plataforma do Google Earth, o imóvel possui térreo em toda a extensão do terreno (507,87m²), andar inferior em toda a extensão do terreno (507,87m² + 507,87m²) e o andar superior possui cerca de 200,00 m² já que não pega toda a extensão do terreno. Sendo, portanto, a área final construída do imóvel para fins desta avaliação específica 1.215,74 m².

Ônus: Consta em sua matrícula, apenas a penhora referente ao Processo Judicial em epígrafe.

Vistoria: Rua Monte Pascal, nº 100, bairro Alto da Lapa /SP, CEP: 05078-010. Informar o leiloeiro com pelo menos 3 (três) dias de antecedência da data pretendida para a visitação, através do *e-mail* de contato do mesmo, qual seja: contato@damasioleiloes.com.br

Data da Avaliação: 07/11/2025 – atualizado para 16/11/2026 pela Tabela Prática do TJ-SP.

Valor da Avaliação: R$ 3.086.225,21 (Três milhões, oitenta e seis mil, duzentos e vinte e cinco reais e vinte e um centavos) – a ser atualizado na data do leilão.

Lance Mínimo (1º leilão): R$ 3.086.225,21 (Três milhões, oitenta e seis mil, duzentos e vinte e cinco reais e vinte e um centavos).

Lance Mínimo (2º leilão): R$ 1.851.735,13 (Um milhão, oitocentos e cinquenta e um mil setecentos e trinta e cinco reais e treze centavos – 60% do valor da avaliação).

Débito Judicial: R$ 235.406,67 (Duzentos e trinta e cinco mil, quatrocentos e seis reais e sessenta e sete centavos), em 28/02/2024 – a ser atualizado.