

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR - PARTE IDEAL (66,66%) de bem imóvel e para intimação do(s) executado(s) **MASSIMILIANO TOLOMEIO** (CPF: 010.387.188-80), **TRANFREEZER S/A** (CNPJ: 62.682.729/0001-42), na pessoa de seu representante legal (Sem Qualificação), credores **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), compromissário(a) vendedor(a) **AURORA COELHO DA SILVA ALTIERI (OU AURORA COELHO ALTIERI)** (CPF: 001.028.188-60), **AURORA ALTIERI MARTINELLI** (CPF: 030.683.078-72), **HELENA ALTIERI SILVEIRA CORREA** (Sem Qualificação), **DÉCIO SILVEIRA CÔRREA** (Sem Qualificação), **ELISA TERESA ANDREINA MARTINELLI ROSSI** (Sem Qualificação), **PETER ANTÔNIO ROSSI** (CPF: 007.844.788-72), terceiro(a) interessado **DANIEL ANGELO MARIN** (CPF: 253.880.198-29), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1077755-11.2022.8.26.0100**, em trâmite na **8ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **DEBORA PESSOTO DE ALMEIDA** (CPF: 259.038.058-50).

O Dr. Pedro Rebello Bortolini, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR - PARTE IDEAL (66,66%) - Um terreno situado no 35º Subdistrito-Barra Funda, com as seguintes características e confrontações: começa no encontro do angulo de 90º do alinhamento do prolongamento da Avenida Pompéia, com o alinhamento da projetada Rua Alfa; segue por este último alinhamento, numa extensão de 63,50 metros confrontando com a Projetada Rua Alfa, no fim dessa extensão de 63,50 metros, faz uma deflexão de 90º à esquerda e continua numa distância de 95,00 metros, confrontando com o restante do lote pertencente a Antônio Alves Vilares da Silva, e sua mulher, até encontrar a cerca divisória de Germaine Burchard, a partir desse ponto, continua por essa cerca e direção numa extensão de 71,00 metros, e confrontando com terrenos de Germaine Burchard e o lote de 192,00 metros quadrados, pertencentes Antônio Alves Vilares da Silva e sua mulher, até encontrar o alinhamento do referido prolongamento de Avenida Pompeia; e por esse alinhamento segue numa extensão de 63,00 metros, confrontando com o referido prolongamento da Avenida Pompeia, até o ponto de partida dessas divisas, encerrando a área de 5.000,00 metros quadrados.

Contribuinte nº 197.039.0002.9. Matrícula nº 73.917 do 15º CRI de Capital/SP.

BENFEITORIAS: Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 2191/2201, o referido imóvel encontra-se situado na Rua B, (PI Tomas Edson - BFU s/n FDS R B), no cruzamento da Avenida Nação Madureira (continuação da Avenida Pompeia), seguindo pela Rua Nicolas Boef, Barra Funda, São Paulo/SP. Sobre o referido terreno funciona um estacionamento (Thomas Edison Estacionamento - Rua B nº30 - Av. Nicolas Boer, 120).

ÔNUS: Consta Penhora no rosto dos autos relativamente ao processo 0191861-12.1999.8.26.0002. Matrícula nº 73917, conforme **Av. 04 (28/10/2016)**, NÃO EDIFICADO, para constar que o proprietário do imóvel foi notificado em 28 de julho de 2015, nos termos das diligências realizadas no Processo Administrativo nº 2015-0.002.883-1, que o imóvel objeto desta matrícula foi enquadrado como não edificado para fins da aplicação do Instrumento de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, nos termos dos artigos 92 da Lei Municipal 16.050/14 (Plano Diretor Estratégico de São Paulo), **Av. 05 (24/10/2023)**, PENHORA DA PARTE IDEAL 33,333% em favor do MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, Processo nº 1536444-52.2018.8.26.0090, Vara das Execuções Fiscais Municipais do Foro de Vergueiro da Capital/SP.

OBS: Consta Débitos de IPTU no valor de R\$173.819,06 até 18/06/2026 e dívida ativa no valor de R\$9.175.285,89, totalizando R\$9.349.104,95 até 18/06/2026.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2- AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (66,66%): R\$ 10.405.276,81 E VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 15.609.476,17 (junho/2026).

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 273.761,32 (fevereiro/2026).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 31/07/2026 às 15h20min, e termina em 05/08/2026 às 15h20min; 2ª Praça começa em 05/08/2026 às 15h21min, e termina em 26/08/2026 às 15h20min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (i) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

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).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, 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.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - 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 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). 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). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o(a) leiloeiro(a) de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam o(s) executado(s) MASSIMILIANO TOLOMEIO, TRANFREEZER S/A, bem como os credores PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO , compromissário(a) vendedor(a) AURORA COELHO DA SILVA ALTIERI (OU AURORA COELHO ALTIERI), AURORA ALTIERI MARTINELLI, HELENA ALTIERI SILVEIRA CORREA, DÉCIO SILVEIRA CÔRREA, ELISA TERESA ANDREINA MARTINELLI ROSSI, PETER ANTÔNIO ROSSI, terceiro(a) interessado DANIEL ANGELO MARIN, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 30/04/2024. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 18 de junho de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

PEDRO REBELLO BORTOLINI
JUIZ DE DIREITO