

2ª Vara Cível - Foro Regional VI - Penha de França.

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

Edital de 1º e 2º Leilão de Bem Imóvel, expedido nos autos da Alienação Judicial (Extinção de Condomínio), requerida por **JLVHFL - Empreendimentos e Participações S/A**, CNPJ 17.771.282/0001-23, **Juliano Hannud**, CPF 091.027.168-28 e **Luciana Murad Hannud**, CPF 118.434.278- 42, em face de **Espólio de Norina Maculan Baldassarri**, representado por sua inventariante **Andrea Baldassari**, CPF 270.788.068-08 e **Humberto José de Almeida Machado**, CPF 763.337.368-72, bem como para intimação da **Prefeitura Municipal de São Paulo/SP**, **eventuais ocupantes do imóvel abaixo e demais interessados**. Cumprimento de Sentença (0000669-69.2022.8.26.0006), em trâmite na 2ª Vara Cível - Foro Regional VI - Penha de França/SP.

A Dra. Deborah Lopes, Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do NCPC,

FAZ SABER que o leiloeiro nomeado Sr. Wanderley Samuel Pereira, matriculado na JUCESP sob o nº 981, levará a leilão o bem abaixo descrito, através do site www.wspleiloes.com.br, em condições que segue:

1. DATAS DOS LEILÕES - 1º Leilão começa em 06/10/2026, às 13:00 horas, e termina em 09/10/2026, às 13:00 horas e 2º Leilão começa em 09/10/2026, às 13:01 horas, e termina em 29/10/2026, às 13:00 horas.

2. CONDIÇÕES DE VENDA: No 1º leilão será considerado arrematante aquele que der lance igual ou acima da avaliação atualizada pela Tabela Prática do TJ/SP. No 2º leilão será aceito lance não inferior a 60% do valor da avaliação atualizada pela Tabela Prática do TJ/SP (Art. 891 do CPC). O interessado em oferecer lance parcelado, poderá efetuar os lances diretamente no site do leiloeiro, desde que não haja lances para pagamento à vista registrados no site. Uma vez registrado lance à vista, não serão admitidos lances parcelados. Para ofertar o lance parcelado será necessário sinal não inferior a 25% do valor do lance à vista (pagamento em até 24 horas), e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal (Art. 895 do CPC). O arrematante deverá se ater à parte final do § 1º do art. 895 do CPC, apresentando caução idônea, quando se tratar de móveis e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. O valor do lance não retrocederá, o próximo lance sempre deverá obedecer, no mínimo, o valor do lance anterior mais o incremento, independentemente da forma de pagamento. Se o credor optar pela não adjudicação (art. 685-A do CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito.

3. BEM: Imóvel sito na Rua José Oiticica, nº 217, antiga Rua 13, constituído pelos lotes 9, 10 e 11 da quadra 9, Jardim Itapema, 38º subdistrito-Vila Matilde. O lote 9 mede 10,00m

de frente para a citada rua, por 25,00m da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 250,00m², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote 10, do lado esquerdo com o lote 8 e nos fundos com o lote 2. O lote 10 mede 10,00m de frente para a citada rua, por 25,00m da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 250,00m², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote 11, do lado esquerdo com o lote 9 e nos fundos com o lote 3. O lote 11, mede 10,00m de frente para a citada rua, por 25,00m da frente aos fundos do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com o lote 10; 25,07m do lado direito, confrontando com a Viela de Passagem nº 09, e 11,86m nos fundos, confrontando com o lote 4, encerrando a área de 273,40m². Matrícula nºs 35.840, 35.841 e 35.842 do 16º CRI/SP. Contribuinte nºs 147.072.0036-1 e 147.072.0031-0. OBSERVAÇÃO: Conforme Laudo de Avaliação (fls. 488/582), encontra-se erigida no terreno 01 benfeitoria padrão comercial escritório simples, situada à Rua José Oiticica, 217 - Jardim Ipanema (Zona Leste), São Paulo/SP, com área construída de 1.137,00m², de acordo com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel.

Ônus da matrícula 35.840: Consta na Av. 11, penhora nos autos da Reclamação Trabalhista, processo 0089100-62.2008.5.02.0047 (891/2008), movida por Espólio de Sergio Narciso Gennari, representado por Maria Célia Tenório Gennari em face de Balldarassi Indústria e Comércio de Produtos Farmacêuticos Ltda, na pessoa dos sócios; na Av. 12, penhora 25% do imóvel, de propriedade de Humberto José de Almeida Machado, nos autos da Execução Trabalhista processo 0020000-78.2009.5.02.0081 (0200/2009), movida por Bionário Edson da Silva Sampaio em face de Aparecida da Silva Machado e outros; na Av. 13, penhora nos autos da Execução Trabalhista, processo nº 0002572-03.2011.5.02.0085, movida por Tadeu Tomaz da Silva em face de Balldarassi Indústria e Comércio de Produtos Farmacêuticos Ltda e outros; na Av. 14, penhora de 25% do imóvel de propriedade de Humberto José de Almeida Machado e 25% de propriedade de Aparecida da Silva Machado, totalizando 50%, expedida nos autos da Execução Trabalhista, processo nº 0020000-78.2009.5.02.0081, movida por Bionário Edson da Silva Sampaio em face de Balldarassi Indústria e Comércio de Produtos Farmacêuticos Ltda e outros; na Av. 17, Indisponibilidade de Bens de Humberto José de Almeida Machado, processo nº 0084900-71.2006.5.02.0050; na Av. 18, Indisponibilidade de Bens de Humberto José de Almeida Machado, processo nº 0254300-55.2007.5.02.0048; na Av. 19, Indisponibilidade de Bens de Humberto José de Almeida Machado, processo nº 0002500-12.2009.5.02.0012; na Av. 20, Indisponibilidade de Bens de Humberto José de Almeida Machado, processo nº 0008600-17.2008.5.02.0012; na Av. 21, Indisponibilidade de Bens de Humberto José de Almeida Machado, processo nº 0008400-15.2008.5.02.0075 e na Av. 22, Indisponibilidade de Bens de sua parte ideal e ineficácia da partilha de decorrente dos bens deixados pelo falecimento de Norina Maculan Balldassarri, processo nº 1125392-65.2016.8.26.0110.

Ônus da matrícula 35.841: Consta na Av. 11, penhora 25% do imóvel, de propriedade de Humberto José de Almeida Machado, nos autos da Execução Trabalhista processo 0020000-78.2009.5.02.0081 (0200/2009), movida por Bionário Edson da Silva Sampaio em face de Aparecida da Silva Machado e outros; na Av.12, penhora nos autos da Execução Trabalhista, processo nº 0002572-03.2011.5.02.0085, movida por Tadeu Tomaz da Silva em face de Balldarassi Indústria e Comércio de Produtos Farmacêuticos Ltda e outros; na Av.13, penhora de 25% do imóvel de propriedade de Humberto José de Almeida Machado e 25% de propriedade de Aparecida da Silva Machado, totalizando 50%, expedida nos autos da Execução Trabalhista, processo nº 0020000-78.2009.5.02.0081, movida por Bionário Edson da Silva Sampaio em face de Balldarassi Indústria e Comércio de Produtos Farmacêuticos Ltda e outros; na Av. 17, Indisponibilidade de Bens de sua parte ideal e ineficácia da partilha decorrente dos bens deixados pelo falecimento de Norina Maculan Baldassarri, processo nº 1125392-65.2016.8.26.0110.

Ônus da matrícula 35.842: Consta na Av. 17, penhora de 16,66% do imóvel, de propriedade de Luis Felipe Baldassarri, nos autos da Execução Trabalhista processo nº 0041000-83.2009.5.02.0001, movida por Francineuda Euzebia Sena em face de Aparecida Miro da Silva e outros; na Av.18, penhora 16,66% do imóvel, de propriedade de Luis Felipe Baldassarri, nos autos da Execução Trabalhista processo nº 0090100-68.2008.5.02.0089 (89-901/2008), movida por Antonia Maria Sampaio em face de Aparecida Miro da Silva e outros; na Av. 19, penhora de 58,333% do imóvel, de propriedade de Humberto José de Almeida Machado e Aparecida Miro da Silva, nos autos da Execução Trabalhista processo nº 0041000-83.2009.5.02.0001, movida por Francineuda Euzebia Sena em face de Balldarassi Indústria e Comércio de Produtos Farmacêuticos e outros; na Av.23, penhora nos autos da Reclamação Trabalhista, processo 0089100-62.2008.5.02.0047 (891/2008), movida por Espólio de Sergio Narciso Gennari, representado por Maria Célia Tenório Gennari em face de Balldarassi Indústria e Comércio de Produtos Farmacêuticos Ltda, na pessoa dos seus sócios; na Av.24, penhora da parte ideal de 75% do imóvel de propriedade de Luis Felipe Baldassarri, Humberto José de Almeida Machado e Aparecida Miro da Silva, nos autos da Execução Trabalhista, processo 0008900-20.2008.5.02.0063 (1-63-89/2008), movida por Adriane de Oliveira Cintra em face de Luis Felipe Baldassarri e outros; na Av.25, penhora 29,1666% do imóvel, de propriedade de Humberto José de Almeida Machado, nos autos da Execução Trabalhista processo 0020000-78.2009.5.02.0081 (0200/2009), movida por Bionário Edson da Silva Sampaio em face de Aparecida da Silva Machado e outros; na Av.26, penhora nos autos da Execução Trabalhista, processo nº 0002572-03.2011.5.02.0085, movida por Tadeu Tomaz da Silva em face de Balldarassi Indústria e Comércio de Produtos Farmacêuticos Ltda e outros; na Av.27, penhora de 16,66% de propriedade de Luis Felipe Baldassarri, nos autos da Execução Civil, processo nº 0106288-76.2008.8.26.0006, movida por Galena Química e Farmacêutica Ltda - em Recuperação Judicial, em face de Luis Felipe Baldassarri e outra; na Av.28, penhora de 29,1666% de propriedade de Humberto José de

Almeida Machado e 16,66% de propriedade de Luis Felipe Baldassarri, nos autos da Execução Trabalhista, processo nº 0131700-31.2008.5.02.0037, movida por Juvencio de Jesus Dias Barbosa em face de Aparecida Miro da Silva e outros, na Av.35, Indisponibilidade de Bens de sua parte ideal e ineficácia da partilha de decorrente dos bens deixados pelo falecimento de Norina Maculan Baldassarri, processo nº 1125392-65.2016.8.26.0110.

4. AVALIAÇÃO (fls. 574): R\$ 2.514.615,73 (março/2026), que será atualizada até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

5. OBS: Conforme pesquisa realizada na Prefeitura Municipal de São Paulo/SP (15.07.2026) sobre o referido imóvel constam débitos: contribuinte nº 147.072.0036-1, IPTU no valor de R\$ 28.927,50 e DÍVIDA ATIVA no valor total de R\$ 648.510,67 e contribuinte nº 147.072.0031-0, IPTU no valor de R\$ 1.224,10 e não possui débito de DÍVIDA ATIVA, cujos valores deverão ser atualizados até a data do leilão.

6. DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 1.087.801,37 (dezembro/2024), que será atualizado até a data do leilão.

7. PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A., no prazo de até 24 horas da realização do leilão, o arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do NCPC).

8. COMISSÃO DO LEILOEIRO: 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão na conta do leiloeiro Sr. Wanderley Samuel Pereira, matriculado na JUCESP sob o nº 981: Banco Itaú S/A, agência nº 9639, C/C nº 02473-7, (Art. 884, Par. Único do NCPC e Art. 24, Par. Único do Decreto nº 21.981/32).

9. DOS LANCES: Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado, sendo acrescentado 3 minutos sobre o horário do último lance e se repetindo sucessivamente a medida que novos lances entrarem, o sistema só fechará após ficar 3 minutos sem receber novo lance, possibilitando que todos os usuários interessados tenham oportunidade de inserir novos lances no site. O lance vencedor, seja à vista ou parcelado, ensejará a lavratura do respectivo Auto de Arrematação, que, depois de assinado pelo leiloeiro e arrematante, será submetido à apreciação e assinatura do(a) Juiz(a) de Direito, que decidirá sobre sua aceitação ou não, inclusive quanto ao cumprimento das condições do pagamento parcelado, caução, garantias e demais requisitos legais.

10. CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO: Nos casos de suspensão ou cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes, remissão da dívida ou adjudicação, o(a) executado(a) arcará com o pagamento das despesas que o leiloeiro suportou com o procedimento do leilão, mediante reembolso dentro dos autos da execução, nos termos da Resolução 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça, artigo 7º, §7º e artigo 8º e do Decreto 21.981/1932, artigo 22, inciso "f" e artigo 40.

11. DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos até a data do leilão serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, Par. Único do CTN). Art. 908, § 1º - No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. 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 NCPC). Finda a arrematação e lavrado o respectivo auto, encerra-se a atuação do Leiloeiro Oficial, não cabendo qualquer responsabilidade posterior quanto a providências jurídicas, administrativas ou materiais referentes ao bem arrematado, sendo de inteira responsabilidade do arrematante a adoção das medidas necessárias à imissão na posse, registro e regularização do bem arrematado, inclusive mediante a constituição de advogado de sua confiança, se assim entender. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

12. BAIXA DAS PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus averbados na matrícula do imóvel, o arrematante deverá requerer a baixa nos respectivos processos, juntando a carta de arrematação.

13. HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca se extingue com a arrematação (art. 1499, VI do Código Civil), dessa forma, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário.

14. DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante requerimento de Imissão na Posse dentro do próprio processo em que houve a arrematação, cujo mandado será expedido pelo M.M. Juízo após o recolhimento das custas pelo arrematante (art. 903, § 3º, do CPC).

15. VISITAÇÃO: As visitas, quando possíveis e autorizadas, deverão ser agendadas após habilitação no leilão e com antecedência mínima de 7 dias do encerramento do leilão via e-mail leilao@wspleiloes.com.br.

16. DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE DO LANCE: O usuário é responsável por todos os lances registrados em seu nome, não podendo ser anulados e/ou cancelados. Ressalvada a hipótese do art. 903, § 5º do CPC, a desistência da arrematação acarreta a perda, em favor da execução, de eventual valor pago, além da comissão destinada ao leiloeiro, podendo o arrematante ficar impedido de participar dos leilões do TJ/SP.

17. PENALIDADES: (Art. 897 do CPC/2015) Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Ficando o arrematante sujeito a perda da caução inicial e demais valores pagos em favor do exequente e a perda da comissão em favor do leiloeiro, que poderá cobrá-la nos próprios autos ou em processo distinto, além da

imposição de multa nos termos do § 4º do art. 895 do CPC/2015 e a aplicação para o adquirente remisso do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

18. INTIMAÇÃO: Pelo presente edital ficam intimados das designações e dos termos supra, na hipótese de não localizados para intimações pessoais, o(a)(s) executados, respectivo(s) eventual(ais)cônjuge(s), da(s) pessoa(s) física(s) e jurídica(s) citada(s), além do(s) eventual(ais) atual(ais) ocupante(s) do imóvel não identificados, bem como eventuais credores pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada (art. 889 do CPC).

19. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou com o leiloeiro, tel: (11) 2853-0636 e e-mail: contato@wspleiloes.com.br. Para participar acesse www.wspleiloes.com.br.

Dos autos não consta recurso pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 15 de julho de 2026.