EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 0708738-98.1998.8.26.0100
Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Ceumar Santos Gama
Executado: Jose Carlos Colella e outro

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): JOSÉ CARLOS COLELIA (CPF/MF 678.753.608-97), RICARDO LUIZ HELLESISTER (CPF/MF 006.567.378-67), e cônjuge(s), se casado(s) for(em); bem como do(s) coproprietário(s) MARIA PAULA HELLMEISTER (CPF/MF 022.549.748-40), MARIA CRISTINA HELLMEISTER DE ABREU (CPF/MF 687.116.208-97), ESPÓLIO DE MARIO CELSO HELLMEISTER (CPF/MF 529.683.328-72), representado pelo inventariante ALAN MOREIRA HELLMEISTER (CPF/MF 219.243.798-64); bem como do(s) terceiro(s) a BANCO SAFRA S/A (CNPJ 58.160.789/0001-28), SINERGÁS GNV DO BRASIL LTDA (CNPJ 47.895.511/0001-82), BREDA CAMARGO – ADVOGADOS (CNPJ 59.940.03/0001-29), MARTA ELVIRA ROSENGARTEN VILHENA (CNPJ 151.342.898-59), VIBRA ENERGIA S/A (CNPJ 34.274.233/0001-02), ROSA DE FATIMA FELICIANO OLIVEIRA (CPF/MF 314.252.628-56), IVANETE SAMPAIO PINHEIRO (CPF/MF 323.014.478-39), expedido na EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 0708738-98.1998.8.26.0100, em trâmite na 2ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, requerida por CEUMAR SANTOS GAMA (CPF/MF 046.233.807-00).

O MM. Juiz(a) de Direito Dr. RICARDO DAL PIZZOL, 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 pelo leiloeiro oficial EDUARDO DA SILVA PINTO, matriculado na JUCESP sob nº 980 na plataforma eletrônica (www.leilaoeletronico.com.br), nas condições seguintes:

BEM: PRÉDIO e seu terreno situados na Rua Marechal Deodoro nº 589 antigo n° 872, lote 63 no 29 Subdistrito Santo Amaro, medindo 10m de frente, por 4C m da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 10 m, encerrando a área de 400 m2, confrontando de ambos os lados e fundos com propriedades de Affonso de 011-veira Santos. Matrícula n° 105.837 do 11º CRI de São Paulo/SP. Contribuinte: 088.087.0002-1.

Obs.: Embora o imóvel tenha sofrido penhora da parte ideal de 25%, conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quoto-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

ÔNUS:

Matrícula Imobiliária n°		105.837	11° CRI de São Paulo/SP	
Inscrição Cadastral n°		088.087.0002-1		
Ônus				
Averbação/Registro	**Data**	**Ato**	**Processo**	**Beneficiário**
AV. 07	25/02/2015	Penhora	0213323-41.2007.8.26.0100	Banco Safra S/A
AV. 08	15/08/2016	Penhora	0136374-68.2010.8.26.0100	Sinergás GNV do Brasil LTDA
AV. 10	15/05/2019	Indisponibilidade	0269700-28.2005.5.02.0033	Ivanete Sampaio Pinheiro
AV. 11	22/05/2019	Penhora	0090147-30.2004.8.26.0100	Breda Camargo – Advogados
AV. 12	17/10/2019	Penhora	0052435-72.2005.8.26.0002	Banco Safra S/A
AV. 13	18/02/2020	Penhora	0827097-07.1998.8.26.0100	Marta Elvira Rosengarten Vilhena
AV. 14	21/10/2020	Penhora Exequenda	0708738-98.1998.8.26.0100	Ceumar Santos Gama
AV. 16	07/11/2024	Indisponibilidade	0010138-90.2020.5.15.0031	Rosa de Fatima Feliciano Oliveira
AV. 17	11/04/2025	Penhora	0121370-96.2007.8.26.0002	Vibra Energia S/A

Valor de avaliação: R$ 1.220.000,00 (10/2021), atualizado para R$1.569.951,06 (11/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R$ 3.980,50 referente exercício de 2026. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R$ 411.894,56 (26/08/2020 - fls. 477).

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 22/03/2027 às 14:00hs, e termina em 25/03/2027 às 14:00hs; 2ª Praça começa em 25/03/2027 às 14:00hs, e termina em 15/04/2027 às 14:00hs.

3 - 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 87,50%% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente o lance mínimo seria de 50% do valor da avaliação, porém em atenção ao Art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte dos coproprietários ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, e, portanto, o deságio de 50% da 2ª Praça será aplicado apenas à cota parte do executado). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante 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, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC), sendo aquelas de valor inferior ao da avaliação enviadas impreterivelmente até o encerramento do 1º Leilão.

4 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ns) 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, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, o(s) arrematante(s) receberá(ão) e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

5 - DO INADIMPLEMENTO - 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). Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, a qualquer momento, ainda será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro 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.

6 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista por meio de PIX/TED na conta do leiloeiro, não se incluindo no valor do lanço (886, II do CPC e 266 NSCGJ), no prazo de até 24 horas. 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, deduzidas as despesas incorridas.

7 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Caso as partes celebrem acordo ou ocorra a quitação da dívida, antes do término do certame, deverá o executado, ou aquela que der causa ao cancelamento, indenizar o leiloeiro pelas custas e despesas incorridas com o leilão, não incidindo, no caso, direito à percepção de comissão, salvo na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação (art. 7º, §§ 1º, 2º e 3º, da Resolução 236/16 do CNJ).

8 - DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação os débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN e Tema 1134 do STJ). O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter *ad corpus* e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, sendo que a baixa de eventuais gravames se dará nos termos do Art. 320-G da Resolução nº 188/24 do CNJ, ou seja, o MM. Juízo da causa determinará a baixa dos graves, sendo o custo de responsabilidade do arrematante, que também deverá se certificar da comunicação a quem de direito. 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). Em caso de haver Hipoteca gravada na matrícula, esta será cancelada nos termos do Art. 1.499, inc. VI, do Código Civil. Lavrado o auto de arrematação, com a subscrição deste por todos aqueles indicados por lei, a responsabilidade pelas obrigações de natureza *propter rem* passam a ser do arrematante, independentemente da imissão na posse, expedição de carta de arrematação ou registro desta. O exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, parágrafo primeiro, do CPC).

9 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site leilaoeletronico.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 1 (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. Sobrevindo lanço nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade

de ofertar novos lanços. Os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

10 - 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.

11 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone/WhatsApp (11) 4118-9558 e/ou e-mail: contato@leilaoeletronico.com.br. Para participar acesse www.leilaoeletronico.com.br.

Fica(m) o(s) requerido(s): JOSÉ CARLOS COLELIA (CPF/MF 678.753.608-97), RICARDO LUIZ HELLESISTER (CPF/MF 006.567.378-67), e cônjuge(s), se casado(s) for(em); bem como do(s) coproprietário(s) MARIA PAULA HELLMEISTER (CPF/MF 022.549.748-40), MARIA CRISTINA HELLMEISTER DE ABREU (CPF/MF 687.116.208-97), ESPÓLIO DE MARIO CELSO HELLMEISTER (CPF/MF 529.683.328-72), representado pelo inventariante ALAN MOREIRA HELLMEISTER; bem como do(s) terceiro(s) a BANCO SAFRA S/A, SINERGÁS GNV DO BRASIL LTDA, BREDA CAMARGO – ADVOGADOS, MARTA ELVIRA ROSENGARTEN VILHENA, VIBRA ENERGIA S/A, ROSA DE FATIMA FELICIANO OLIVEIRA, IVANETE SAMPAIO PINHEIRO e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 15/09/2020 (fls. 478) e das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC).

São Paulo, 18 de novembro de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

_____ RICARDO DAL PIZZOL (JUIZ)