2ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL/SP – 2º OFÍCIO CÍVEL

Edital de 1ª e 2ª Praça (Parte Ideal 1/3) da nua propriedade do bem imóvel e para intimações dos executados **KOWARICK INDÚSTRIA TEXTIL EIRELI** (CNPJ nº 04.783.733-0001-09); **PATRICIA COSTA SANTOS** (CPF nº 088.406-078-03), bem como dos coproprietários **SIMONE COSTA SANTOS** (CPF nº 754.297.998-15); **SUZANA COSTA SANTOS RESENTE** (CPF 090.175.568-03) e s/marido **MARCIO FERREIRA RESENDE** (CPF 331.400.816-34); e ainda do terceiro interessado **SDCM TECIDOS E ASSESSORIA LTDA** (CNPJ nº 19.184.234/0001-64) expedido nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS BANCÁRIOS**, **Processo nº. 1130376-63.2014.8.26.0100,** ajuizado pelo exequente **BANCO SAFRA S/A** (CNPJ nº 58.160.789/0001-28).

O Dr. André Della Latta Cartaxo, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Central/SP, na forma da lei, etc.

FAZ SABER que, com fulcro nos artigos 879 a 903 do CPC, regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, Resolução do Conselho Nacional de Justiça nº 236 de 13.07.2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da GOLD LEILÕES (www.leiloesgold.com.br) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação no **1º Leilão com início no dia 27/01/2027 às 14:00h, e com término no dia 29/01/2027 às 14:00h,** entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o **2º Leilão com início no dia 29/01/2027 às 14:01h, e com término no dia 18/02/2027 às 14:00h**, caso não haja licitantes na 1ª, ocasião em que os bens serão entregues a quem mais der, **não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento)** do valor de avaliação atualizada (Art. 891 parágrafo único do CPC e art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009) do(s) bem(ns) abaixo descrito(s).

BEM: Matrícula nº 41.185 do 15° CRI de São Paulo – SP: Parte Ideal 1/3 sobre a nua propriedade do Imóvel: Um terreno situado à rua A e Praça DD, lote 7 da quadra XI da Várzea do Sales, Parque Industrial Thomaz Edison, no 35º Subdistrito Barra Funda, com a área de 4.731,00 metros quadrados, medindo 53,00 metros de frente, por uma linha quebrada em 2 segmentos, o primeiro reto com 22,00 metros com frente para a rua A e o segundo em desenvolvimento com 31,00 metros com frente para a Praça DD, medindo da frente aos fundos 54,60 metros do lado onde confina com o lote nº 6, medindo do outro lado 50,30 metros, onde confina com o lote 8, medindo finalmente 15,50 metros nos fundos, onde confina com Jandira Galvão Vilarea da Silva. **Cadastro Municipal sob nº 197.039.0051-7.** Conforme **AV.36** da referida matrícula: procede-se a presente averbação para constar que, o CEP do imóvel desta matrícula é 01139-060.

CARACTERÍSTICAS conforme laudo de avaliação: Sobre o terreno retro descrito encontra-se edificado um galpão comercial, composto por 2 pavimentos, com 997,00 m² de área construída, do tipo "Galpão de padrão médio (+), que denota idade de 35 (trinta e cinco) anos e que se encontra em regular estado de conservação (c). Apresenta estrutura em concreto armado; fechamentos laterais em blocos de concreto; piso estruturado em concreto; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida e painéis; cobertura em telhas galvanizadas sobre estrutura metálica; fachada em lambris metálicos com portas de vidro.

LOCALIZAÇÃO: Praça Paschoal Martins, nº 32, esquina com a Rua Robert Bosh, no bairro denominado Barra Funda, São Paulo, SP.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA (Parte Ideal 1/3): R$ 4.170.905,10 (quatro milhões, cento e setenta mil, novecentos e cinco reais e dez centavos), atualizada pela tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo até (julho de 2026).

ONUS: Consta da referida certidão de ônus extraída pelo site ARISP, em 31.07.2026, conforme **AV.24 de 19.02.1999 –** Fica gravada as cláusulas restritivas INCOMUNICABILIDADE e IMPENHORABILIDADE; conforme **R.27 de 17.01.2000 – USUFRUTO –** Em favor RONALDO SILVA SANTOS e SIMONE COSTA SANTOS; conforme **AV.29 de 17.01.2000 –** Verifica-se que, 1/33 (uma terça) parte ideal da nua propriedade do imóvel da matrícula, fica gravada com as cláusulas vitalícias de INCOMUNICABILIDADE e IMPENHORABILIDADE; conforme **AV.30 de 17.04.2009 –** Verifica-se que em decorrência da separação consensual dos usufrutuários RONALDO SILVA SANTOS e SIMONE COSTA SANTOS o USUFRUTO objeto do R.27, passou a pertencer na sua totalidade a SIMONE COSTA SANTOS; conforme **AV.34 de 30.50.2018 –** Verifica-se que nos termos da r.decisão de fls. 120 dos autos no processo n° 1019994-61.2018.8.26.0100, foi determinada a persente averbação para constar a existência da ação; conforme **AV.35 de 11.05.2023 – PRENOTAÇÃO –** Foi determinada a ANULAÇÃO da compra e venda da nua propriedade objeto do R.33 da presente matrícula, reconhecendo-se a fraude contra credores, ficando em consequência CANCELADO o referido registro; conforme **AV.37 de 25.11.2025 – PENHORA EXEQUENDA**.

IPTU: Consta débitos tributários e imobiliários a título de IPTU, referente ao ano corrente de 2026, no valor total de R$ 40.414,88, atualizados até 31/07/2026, em favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** extraídos do website da prefeitura: https://iptu.prefeitura.sp.gov.br/login

DÍVIDA ATIVA: Consta débitos tributários e imobiliários a título de DÍVIDA ATIVA, referente aos seguintes exercícios: ano 2020 e 2021, no valor total de R$ 207.902,51, atualizados até 31/07/2026, em favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** extraídos do website da prefeitura: https://dividaativa.prefeitura.sp.gov.br/

DÉBITO PROCESSUAL: R$ 8.781.014,93, conforme fls. 1416/1417.

As fotos e a descrições detalhadas do(s) bem(ns) a ser(em) levado(s) a leilão estão disponíveis no Portal www.goldleiloes.com.br.

DAS INTIMAÇÕES – Se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal do(s) executado(s), do(s) condômino(s), do(s) credor(es), senhorio e terceiro(s) interessado(s) constantes na matrícula do imóvel, quando for necessária, **incidirá a disposição do artigo 274, parágrafo único**, do Código de Processo Civil e, **em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.**

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Uilian Aparecido da Silva, inscrito na JUCESP sob o nº 958.

DOS LANCES – Os lances serão dados diretamente no sistema do gestor leiloeiro de forma on-line e em tempo real, não sendo admitidos lances por e-mail para posterior registro, assim como qualquer

forma de intervenção humana na coleta e registro de lances. Serão aceito lances superiores ao corrente, tendo um acréscimo mínimo obrigatório. Sobrevindo lances nos três minutos antecedentes do encerramento, o horário de fechamento será prorrogado por mais 3 (três) minutos, para igualdade de oportunidade.

DO PARCELAMENTO – O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar por escrito a proposta. **Apresentada a proposta deverá ainda o proponente realizar seu lance na plataforma de leilões de forma parcelada que está preparada para receber os lances em igualdade de condições, demonstrando a isonomia e a transparecia nas disputas**. Observando os requisitos do artigo 895, § 1º do CPC/2015. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Artigo 895 §7º, CPC).

Resolução 236 de 2016 CNJ.
Art. 22. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.
Parágrafo único. Não será admitido sistema no qual os lances sejam realizados por e-mail e posteriormente registrados no site do leiloeiro, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances.

Art. 26. Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na forma do art. 895, §§ 4° e 5°, art. 896, § 2°, arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do Código de Processo Civil.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO E DA COMISSÃO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do **valor do lanço**, através de guia de depósito judicial identificado e vinculado ao Juízo responsável, bem como da **comissão do gestor leiloeiro correspondente a 5%** (cinco por cento) do valor da arrematação, através de deposito bancário, DOC ou TED na conta do leiloeiro que será informada posteriormente, não sendo incluso no valor do lanço; ambos no **prazo de até 24h** (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, sob pena de se desfazer a arrematação.
Não sendo efetuado o depósito da oferta, será comunicado imediatamente ao juízo, juntamente com lanços anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.
Em caso de interesse pelo exequente em arrematar o bem, este não estará obrigado a exibir seu preço, mas se o valor exceder seu credito, deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias a diferença, não o eximindo de pagar em ambos os casos a comissão do leiloeiro, sob pena de ser tomada sem efeito a arrematação, e neste caso, o bem será levado a novo leilão à custas do exequente.

DO AUTO DA ARREMATAÇÃO – O auto do leilão será assinado pelo juiz após comprovação efetiva do pagamento integral da arrematação e da comissão, sendo dispensadas as demais assinaturas do Art. 903 do CPC.

DA ADJUDICAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO – Em caso de adjudicação ou remissão após o indicado o leiloeiro para a realização do certame, e antes da arrematação, a parte que adjudicou ou remiu, deverá arcar com os custos suportados pelo leiloeiro e seus honorários até o momento da suspensão do leilão. Na mesma oportunidade, em caso de acordo, deverá ser declinado na minuta do acordo quem arcará com tais custos, sob pena da parte executada suportá-los na integralidade.

Havendo arrematação, em caso de adjudicação, remissão ou acordo, faz jus à comissão dos 5% (cinco por cento) sobre o valor da adjudicação, remissão ou acordo, a ser pago por que deu causa à anulação do leilão, nos termos do Art. 7, § 3º da Resolução nº 236 de 13.07.2016.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (propter rem) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1°, CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Oficio onde estiver ocorrendo à ação, pelos telefones da gestora: (11) 2741-9515 / 2741-9946, ou ainda no e-mail: duvidas@leiloesgold.com.br.

Fica(m) do presente edital o(a)(s) executado(a)(s) **INTIMADO(A)(S)** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

ANDRÉ DELLA LATTA CARTAXO
JUIZ DE DIREITO