5ª VARA CÍVEL – FORO REGIONAL VII - ITAQUERA – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **AUTO POSTO GALVÃO LTDA (CNPJ/MF Nº 18.857.869/0001-12)** e **EGIDIO ROMERO HERRERO (CPF/MF Nº 937.598.868-68),** e seu cônjuge **TELMA ALENCAR FERREIRA HERRERO (CPF/MF Nº 128.444.498-83),** ora executada**;** da proprietária: **TELEN ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA (CNPJ/MF Nº 28.998.027/0001-34);** bem como dos terceiros interessados**: REALE ADVOGADOS ASSOCIADOS (CNPJ/MF Nº 68.485.952/0001-86)** e **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BAUMAN CORPORATE JAÚ (CNPJ/MF Nº 28.808.588/0001-23)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Daniel Fabretti, da 5ª Vara Cível – Foro Regional VII - Itaquera, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Arbitramento de Aluguel em fase de Cumprimento Provisório de Sentença, ajuizada por **ESPÓLIO DE ADILSON DE ARAGÃO GALVÃO REPRESENTADO PELO INVENTARIANTE DIOGO COELHO GALVÃO (CPF/MF Nº 319.386.708-09)** em face de **AUTO POSTO GALVÃO LTDA (CNPJ/MF Nº 18.857.869/0001-12)**, **EGIDIO ROMERO HERRERO (CPF/MF Nº 937.598.868-68)** e **TELMA ALENCAR FERREIRA HERRERO (CPF/MF Nº 128.444.498-83),** nos autos do **Processo nº 0016109-68.2023.8.26.0007** (Processo Principal nº 1004878-63.2019.8.26.0008), e foi designada a venda do bem abaixo descrito, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Alameda Jaú, n° 1303, Conjunto Comercial nº 81, do Bauman Corporate Jaú, Jardim Paulista, São Paulo/SP – CEP: 01420-005 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Conjunto Comercial nº 81, localizado no 8º pavimento do empreendimento denominado Bauman Corporate Jaú, situado na Alameda Jaú, nº 1303, no 34º Subdistrito Cerqueira César. Tendo 154,29m² de área real privativa, 25,20m² de área real comum de divisão não proporcional (referente a 3 vagas indeterminadas localizadas na garagem coletiva), 119,93m² de área real comum de divisão proporcional, 299,42m² de área real total e fração ideal no terreno de 2,9698%.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal n°	010.088.0476-2	
Matrícula Imobiliária n°	99.651	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 04	18/12/2024	Penhora Exequenda	Proc. nº 0016109-68.2023.8.26.0007	Espólio de Adilson de Aragão Galvão representado pelo inventariante Diogo Coelho Galvão

OBS.01: O imóvel está locado para Reale Advogados Associados, conforme contrato vigente até out/2028 (Av. 05 da Matrícula imobiliária e fls. 629/630).

OBS.02: Foi interposto Agravo de Instrumento sob nº 2141106-42.2025.8.26.0000, contra a r. Decisão de fls. 489 que determinou a habilitação dos herdeiros do espólio exequente, objetivando o reconhecimento de nulidade da habilitação deferida, tendo em vista a ocorrência de inventário extrajudicial. Referido recurso não foi conhecido. Embargos de Declaração opostos em face do Acordão, não conhecidos. Os autos encontram-se pendente de trânsito em julgado.

OBS.03: Os executados impugnaram o valor de avaliação, sob o argumento de que as avaliações juntadas pelo exequente avaliaram infimamente o imóvel, bem como que a avaliação deve ser realizada por perito. A impugnação foi acolhida, determinando a avaliação por perito, porém como os executados não recolheram as custas, o valor de avaliação apresentado pelo exequente foi homologado, sendo este o valor base para o Leilão.

OBS. 04: Foi interposto Agravo de Instrumento sob nº 2157391-76.2026.8.26.0000, contra a r. Decisão de fls. 708/712 que deferiu a realização de alienação particular por meio de leilão e da Decisão de fls. 820 que homologou o edital de leilão. Ao recurso foi deferido parcial efeito suspensivo para somente obstar a expedição de auto de arrematação em favor do arrematante até o julgamento do Agravo de Instrumento. O Recurso encontra-se pendente de julgamento.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 5.956.888,05 (Abr/2025 – às fls. 514/515 – Homologação às fls. 623/625).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 6.331.000,63 (Out/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 56.004,88 (Out/2026) referente aos débitos inscritos em dívida ativa. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais que não forem quitados com a Arrematação serão de responsabilidade do Arrematante (Decisão das fls. 708/712).

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 1.115.077,04 (Out/2026 – às fls. 1104)

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **20 de novembro de 2026, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 23 de novembro de 2026 às 15 horas e 30 minutos.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 23 de novembro de 2026, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 16 de dezembro de 2026, às 15 horas e 30 minutos.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance**, sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante

em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, e por caução idônea, quando se tratar de móveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob n° 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal http://www.alfaleiloes.com (artigos 12 e 13 da Resolução n° 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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 do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado por Guia de Depósito Judicial gerada junto à instituição financeira vinculada ao Tribunal de Justiça correspondente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida ao Leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado

o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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 (artigo 18 da Resolução n° 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados. Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1°, do CPC e Decisão de fls. 708/712), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1°, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que será expedida a Carta de Arrematação/Alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM n° 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta

ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

18 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, n° 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 22 de outubro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.
Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. DANIEL FABRETTI
JUIZ DE DIREITO

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis