10ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL/SP – 10º OFÍCIO CÍVEL

1. Edital de 1ª e 2ª Praça de bens imóveis e para intimações dos executados **RENESOLA DO BRASIL COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO EIRELI,** CNPJ sob n. 20.229.912/0001-47; **JOSÉ FERNANDO MENDES**, CPF sob n° 043.432.508-22, dos terceiros interessados; **ADELAIDE FERNANDES VALENTE**, CPF nº 264.641.248-70, **EDUARDO PACHECO VALENTE JUNIOR** CPF/MF 431.001.138-10 casado com **MÔNICA DE SOUZA BOMFIM PINHEIRO**, **CLAUDIA CONSOLARO VALENTE** CPF/MF 332.395.638-94, **PAULA CONSOLARO VALENTE** CPF/MF 364.785.288-04, **COMPASSO ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL**, CNPJ nº 20276841000133, representada pelo **Dr. ANTONIO TASSO FERREIRA, CRC nº123694/O-7**, **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**, expedido nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, **Processo nº 1086344-89.2022.8.26.0100,** ajuizado pelo **BANCO SAFRA S.A.,** CNPJ sob o n° 58.160.789/0001-28.
2. A Dra. Andrea de Abreu e Braga, Juíza de Direito da 10ª Vara Cível do Foro Central/SP, na forma da lei, etc.

3. **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 50% (cinquenta 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).

4. **RELAÇÃO DE BENS;**

5. **LOTE 01 - MATRICULA 363.483 do 11° do CRI DE SÃO PAULO - IMÓVEL:-** APARTAMENTO nº 01, localizado no andar térreo ou 1º pavimento, do Edifício Veneza, situado na Rua São Francisco, nº 40, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área útil de 76,16m², área comum de 31,77m², área total construída de 107,93m², correspondendo-lhe no terreno do prédio a fração ideal de 3,7943%. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme inscrição nº 752. **CONTRIBUINTE MUNICIPAL N° 085.005.0129-4**. **DESCRIÇÃO CONFORME LAUDO DE AVALIAÇÃO:** O apartamento é composto de sala, dois dormitórios, um banheiro, cozinha, área de serviço e quintal descoberto. O apartamento apresenta ótimo estado de conservação, tendo sido reformado. O edifício foi construído há mais de 50 anos, com padrão médio de construção, estando localizado em região que possui escola, estabelecimentos comerciais, transporte, entre outros serviços. Características do Imóvel: Área Útil; 76,16 m² - Vagas de garagem; 00 - Estado do imóvel; reformado - Padrão da construção; médio. **Endereço:** R. Henri Dunant, 40 - Santo Amaro, São Paulo - SP, 04709-110.

6. **AVALIAÇÃO:** R$ 677.637,97 (seiscentos e setenta e sete mil, seiscentos e trinta e sete reais e noventa e sete centavos). Para setembro de 2026. Que será atualizado pela Tabela do TJSP, até o início do leilão.

7. **ÔNUS: MATRICULA - AV.08 – Penhora Exequenda; DÍVIDA ATIVA/IPTU:** Não há; **DÉBITO EXEQUENTE:** R$ 2.151.870,57 (202/08/2026). Será atualizada até a data da arrematação; **DÉBITOS DE CONDOMINIO:** Será disponibilizado na plataforma do leiloeiro até o início do leilão *"caso fornecido pela administradora ou pelo sindico".*

8. **LOTE 02 - MATRICULA 92.338 do 11° CRI de São Paulo - IMÓVEL**: PRÉDIO situado a Rua Tamiko Fuzioka nº 214 (Atual 198), antiga Rua Um,- na quadra A, do Conjunto Residencial Yara, Chácara Japonesa, ou Lorena, no 29º Subdistrito Santo Amaro e seu terreno medindo 3,60 m de frente, 3,60 m nos fundos, 22 m de frente aos fundos de ambos os lados, encerrando a área de 79,20 m2, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o prédio nº 194, do lado esquerdo com o prédio nº 200 e nos fundos com o prédio nº 398 da Rua Mirandópolis. CONTRIBUINTE MUNICIPAL N° 087.455.0121-1 **DESCRIÇÃO CONFORME LAUDO DE AVALIAÇÃO:** O imóvel está localizado na Rua Tamiko Fuzioka, 198, Santo Amaro, composto por dois pavimentos, assim caracterizados. No pavimento térreo há vaga de garagem, sala de estar, cozinha, quintal, dormitório de apoio e sanitário externo, e no pavimento superior existem duas suítes, uma delas com varanda sobre a garagem. O imóvel apresenta ótimo estado de conservação, tendo sido reformado, estando localizado em região que possui escola, estabelecimentos comerciais, transporte, entre outros serviços. **Área do terreno;** 79,20m² - **Área útil;** 87,00m² - **Vagas de Garagem;** 01 – **Estado do Imóvel;** Reformado – **Padrão de Construção;** Médio.

9. **AVALIAÇÃO**: R$ 811.692,41 (oitocentos e onze mil, seiscentos e noventa e dois reais e quarenta um centavo). Para setembro de 2026. Que será atualizado pela Tabela do TJSP, até o inicio do leilão.

10. **ÔNUS: MATRICULA - AV.15 – Penhora Exequenda DÍVIDA ATIVA/IPTU:** Não há; **DÉBITO EXEQUENTE:** R$ 2.151.870,57 (202/08/2026). Será atualizada até a data da arrematação.

---

11. 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.

12. **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.**

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

14. **DOS LANCES A VISTA E PARCELADO –** Os lances serão dados diretamente na plataforma de leilões de forma on-line e em tempo real, não sendo admitidos lances por e-mail e posterior registro, assim como qualquer forma de intervenção humana na coleta e registro de lances. Serão aceitos lances superiores ao corrente, tendo um acréscimo mínimo obrigatório (incremento). Sobrevindo lances nos três minutos antecedentes do encerramento, o horário de fechamento será prorrogado por mais 3 (três) minutos, para igualdade de oportunidade. A plataforma eletrônica disponibiliza ferramenta própria para registro de propostas parceladas, nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil e das condições estabelecidas neste edital. O interessado deverá registrar sua proposta diretamente na plataforma, assegurando-se a publicidade e a possibilidade de disputa em tempo real pelos demais participantes. Após o registro de proposta parcelada, será admitido lance à vista de valor superior ao ofertado, observados os parâmetros deste edital. Registrado lance válido à vista, a plataforma bloqueará automaticamente novos lances parcelados, prosseguindo a disputa exclusivamente na modalidade à vista, sem prejuízo da apreciação judicial cabível. Caso o vencedor deixe de efetuar o pagamento no prazo estipulado, poderá ser considerada a proposta subsequente, respeitada a ordem de classificação e a aceitação judicial, quando aplicável. O leiloeiro encaminhará ao proponente considerado vencedor as guias de pagamento e os documentos pertinentes à arrematação, providenciando posteriormente sua juntada aos autos para apreciação do Juízo. de acordo com Resolução 236 de 2016 do CNJ. **Observando ainda que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Artigo 895 §7º, CPC).**

15. **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 as custas do exequente.

16. **PRESERVAÇÃO DA COTA PARTE:** Nos termos do art. 843 do CPC - 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. §1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. §2º Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

17. **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.

18. **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.
19. 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.

20. **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.

21. 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.

22. 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; o arrematante arcará com os 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 débitos que possuem natureza *propter rem*, os quais ficam passiveis de sub-rogação no preço da arrematação; 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.

ANDREA DE ABREU E BRAGA
JUÍZA DE DIREITO