

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor Renato de Abreu Perini, Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 42ª Vara Cível do Foro Central da Capital do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil e regulamentado pelo provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que será realizado leilão público pelo portal **portalbayit.com.br**.

PROCESSO nº: 0085924-09.2019.8.26.0100 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. **EXEQUENTE(S):** ELVIO ORLEY DE SOUZA THEODORO DE FREITAS, CPF nº 025.345.688-68 **ADVOGADO(S):** PEDRO LUIZ NAPOLITANO, OAB/SP nº 93.681 **EXECUTADO(S):** ESPÓLIO DE ATALIBA THEODORO DE FREITAS, REPRESENTADO PELO CURADOR ESPECIAL, DR. WALTER BARRETTO DE ALMEIDA, OAB/SP nº 16.053 **ADVOGADO(S):** ALCYR RAMOS DA SILVA JUNIOR, OAB/SP nº 252.714 e LILIAN GROFF THEODORO DE FREITAS, OAB/SP nº 88.058; **INTERESSADOS:** DALVA GROFF DE FREITAS, CPF nº 266.482.778-23, CRISTIANE GROFF THEODORO DE FREITAS, CPF nº 129.868.048-45, LILIAN GROFF THEODORO DE FREITAS, CPF nº 046.080.418-94, RENE GROFF THEODORO DE FREITAS, CPF nº 076.694.628-25, SUSAN GROFF THEODORO DE FREITAS OLIVEIRA, CPF nº 072.154.838-51, ATALIBA THEODORO DE FREITAS FILHO, CPF nº 014.153.978-05, ELIANE GROFF THEODORO DE FREITAS, CPF nº 073.923.288-67 e PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO.

DATAS: 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **03/06/2026 às 14:00h** e se encerrará em **08/06/2026 às 14:00h**. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª PRAÇA seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **08/06/2026 às 14:01h** e se encerrará em **30/06/2026 às 14:00h**. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **75% (setenta e cinco por cento)** do valor da avaliação. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), para fevereiro de 2026, conforme planilha juntada às fls.870-894. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao exequente disponibilizar nos autos.

DESCRIÇÃO DO BEM: UM PRÉDIO à Rua CATÃO nº 77, no 14º subdistrito, Lapa, e o terreno medindo 6m de frente, igual largura nos fundos, por 30m da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando de ambos os lados e nos fundos com Angelina Zaparolli Magueta. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Catão, nº 77, Lapa/Água Branca, São Paulo/SP. **MATRÍCULA:** 84.629, do 10º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo. **CONTRIBUINTE:** 023.007.0010-7. **OBSERVAÇÃO:** Conforme consta no Laudo de Avaliação, sobre o terreno retro descrito, encontra-se erigida 1 (uma) edificação comercial, possuindo as seguintes características de construção e acabamento: Térreo - salão, churrasqueira, cozinha, área de serviço, lavatório, 2 (dois) sanitários. Superior – sala. Com uma área construída de 126,00m². **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$830.000,00 para fevereiro de 2026. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$836.972,00 (oitocentos e trinta e seis mil, novecentos e setenta e

dois reais) atualizado em abril de 2026.

ÔNUS: Na matrícula do imóvel constam as seguintes averbações: R.5 - Conforme ordem do D. Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca do Guarujá/SP, nos autos do processo nº 668-91, foi deferida a penhora de 50% do imóvel; e R.6 - Conforme ordem do D. Juízo da 42ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de SP, nos autos do processo nº 0085924-09.2019.8.26.0100, foi deferida a penhora de 50% do imóvel;

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo não constam débitos de IPTU em aberto até a data da elaboração deste edital.

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843, do Código de Processo Civil, 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. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DOS DÉBITOS: Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC).

CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus, o interessado deverá verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

CONDIÇÕES DE VENDA: O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **AMANDA PRISCILA PENA CREPALDI - JUCESP 1001**, através do portal **portalbayit.com.br**.

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente pelo site do Leilão Judicial Eletrônico, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para início do leilão, aceitar os termos e condições informados e enviar os seguintes documentos: **I** – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; **II** – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF) ou procuração do representante. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC). Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante o período mínimo de 20 dias posteriores à data de sua abertura.

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP).

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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 (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

PROPOSTA CONDICIONAL: Fica autorizada a recepção de propostas condicionais, desde que não seja por preço considerado vil, durante a realização dos leilões e pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a sua finalização.

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

I - **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).

II - **PARCELADO:** Nos termos do artigo 895, do CPC, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. Na hipótese não serão aceitos lances inferiores a 75% do valor de avaliação atualizado. As propostas deverão observar aos requisitos do §1º do artigo 895, por escrito, devendo indicar: a) - SINAL: pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, em 24h (vinte e quatro horas) a contar da finalização do leilão; b) - PRAZO: o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses; c) - MODALIDADE: somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo; d) - GARANTIA: até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca; e) - INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA: o saldo remanescente deverá ser corrigido por índice monetário.

- O arrematante terá o prazo de até dois dias úteis para efetuar o depósito do lance ou da entrada,

em caso de proposta de aquisição parcelada. A comissão da gestora deverá ser depositada nos autos, no mesmo prazo (art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009 e Prov. CSM 2152/2014). Não sendo efetuado o depósito da oferta ou desistindo o arrematante, sem justa causa, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); nesse caso, incidirá o arrematante em multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 77, do CPC, que fica fixada em 1% sobre o valor do lance, limitada a cinco salários mínimos.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: Fixada em **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito judicial em guia a ser expedida pela leiloeira encaminhada ao arrematante para pagamento, cujo comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@portalbayit.com.br. **Caso as partes celebrem acordo ou ocorra a quitação da dívida, antes do término do certame, deverá o executado indenizar o leiloeiro pelas custas e despesas incorridas com o leilão, não incidindo, no caso, direito à percepção de comissão, ainda que tenham sido realizados lances por licitantes.**

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@portalbayit.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro, para abertura da porta que estiver trancada. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação ou pelo endereço eletrônico juridico@portalbayit.com.br.

INTIMAÇÕES: Nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes, **INTERESSADO(S) E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTA CERTAME**, ficando intimados do Leilão se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime (art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.

São Paulo, 20 de abril de 2026

Dr. Renato de Abreu Perini

Juiz de Direito