EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor Marcos Duque Gadelho Júnior, Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 23ª Vara Cível do Foro Central da Comarca 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, que será realizado leilão público pelo portal **http://www.portalbayit.com.br/.**

PROCESSO nº 0070306-24.2019.8.26.0100 - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. **EXEQUENTE:** HOLA ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, CNPJ nº 10.433.359/0001-06 **ADVOGADO(S):** LEONARDO SILVA PEREIRA, OAB/SP nº 200.655, RENATO PIGNATARO BASTOS, OAB/SP nº 89.658 e MARCOS BRESSAN VIDEIRA, OAB/SP nº 261.931. **EXECUTADO(S):** SILVIA MARIA BARALE DE MORAES JOVINO ANDRADE, CPF nº 640.690.608-04 **ADVOGADO(S):** GUSTAVO CALVET, OAB/SP nº 288.974. **INTERESSADO(S)**: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAÇO CIDADE DE SÃO PAULO, CNPJ 57.281.644/0001-12, PEDRO BRITO DE OLIVEIRA, CPF nº 466.947.018-37 e BRUNA BRITO DE OLIVEIRA, CPF nº 466.947.508-89, representados pelos pais GIANCARLO JOVINO E OLIVEIRA, CPF nº 075.922.088-30 e ALESSANDRA DA SILVA BRITO, CPF nº 378.108.668-26, e DAVID DO CARMO DE OLIVEIRA, CPF nº 488.460.348-64, representado por seu pais GIANCARLO JOVINO e OLIVEIRA e TALITA do CARMO e OLIVEIRA, HELENA JOVINO e TONINI, CPF nº 556.537.288-70, representada por seus pais PAULA LÍCIA JOVINO e TONINI, CPF nº 075.922.078-69 e LUIZ ANTONIO TONINI FILHO, CPF nº 059.170.158-80.

DATAS: 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **06/10/2026 às 14:00h** e se encerrará em **09/10/2026 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 **09/10/2026 às 14:01h** e se encerrará em **09/11/2026 às 14:00h** O valor mínimo para venda corresponderá a **60% (sessenta 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$1.738.799,71 (um milhão, setecentos e trinta e oito mil, setecentos e noventa e nove reais e setenta e um centavos), para dezembro de 2021, conforme planilha juntada nas fls. 432-434. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao exequente disponibilizar nos autos.

DESCRIÇÃO DOS BENS: 1) APARTAMENTO Nº 101, no 10º andar do "EDIFÍCIO JARDINS", Bloco 3 do Condomínio Paço Cidade de São Paulo, na rua Cayowaá, nº 2.846, no 19º Subdistrito – Perdizes, o qual possui a área privativa de 110,4550m², a área comum de 96,6420m² e a área total de 207,0970m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,363%, com o direito ao uso de 2 (duas) vagas na garagem, sujeitas ao uso de manobrista, localizadas indistintamente em quaisquer dos pavimentos a elas destinados. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Cayowaá, nº 2.046, apartamento 101, Bloco 03, Edifício Jardins, Condomínio Paço Cidade de São Paulo, Perdizes, São Paulo/SP. **MATRÍCULA:** 70.620, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo Capital. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:**

012.072.0145-6. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$1.339.500,00 (um milhão, trezentos e trinta e nove mil e quinhentos reais), para abril de 2026. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R$1.366.194,77 (um milhão, trezentos e sessenta e seis mil, cento e noventa e quatro reais e setenta e sete centavos), para agosto de 2026.

2) Um prédio e seu respectivo terreno, situado à Rua Hollywood, antiga Rua Boston, nº 48, no 309º Subdistrito-Ibirapuera, que fica a 40,00 metros, da esquina da Rua Guararapes, e do lado direito de quem desta rua vai para a Rua Indiana, correspondente ao lote nº 385, da quadra 138, do Brooklin Paulista Novo, medindo 10,00 metros, de frente para a Rua Hollywood, antiga Rua Boston, por 21,25 metros, da frente aos fundos; 10,00 metros na linha dos fundos, confrontando, pelo lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com o lote nº 386, do lado esquerdo, com o lote nº 384, e nos fundos, com o lote nº 395. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Hollywood, nº 395, Itaim Bibi, São Paulo/SP. **MATRÍCULA:** 15.404, do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo Capital. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 085.330.0014-6. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$1.180.863,33 (um milhão, cento e oitenta e mil, oitocentos e sessenta e três reais e trinta e três centavos), para abril de 2026**. VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R$1.204.396,65 (um milhão, duzentos e quatro mil, trezentos e noventa e seis reais e sessenta e cinco centavos), para agosto de 2026.

ÔNUS: 1) **MATRÍCULA 70.620** - R.4 - Doação da Nua Propriedade do imóvel à Pedro Brito de Oliveira, Bruna Brito de Oliveira e David do Carmo e Oliveira; R.5 - Usufruto Vitalício - Giancarlo Jovino e Oliveira casado sob regime da separação de bens com Talita do Carmo e Oliveira; Av.7 - Por ordem do D. Juízo da 22ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, nos autos do processo nº 0083243-03.2018.8.26.0100 foi declarada a ineficácia da doação constante na R.4, usufruto constante na R.5 e disposição constantes na R.6; Av.8 - Notícia da Ação - Processo nº 1060293-07.2023.8.26.0100, 5ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo; Av.9 - Penhora - Processo nº 0083243-03.2018.8.26.0100; Av.10 - Por ordem do D. Juízo da 23ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, nos autos do processo nº 0083243-03.2018.8.26.0100 foi declarada a ineficácia da doação constante na R.4, usufruto constante na R.5 e disposição constantes na R.6; Av.11 - Penhora - Processo nº 0070306-24.2019.8.26.0100.

2) **MATRÍCULA 15.404** - R.15 - Doação à Helena Jovino e Tonini, representada por seus pais Paula Licia Jovino e Tonini e Luiz Antonio Tonini Filho; R.16 - Usufruto Vitalício em favor de aula Licia Jovino e Tonini e Luiz Antonio Tonini Filho; Av.18 - Por ordem do D. Juízo da 22ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, nos autos do processo nº 0083243-03.2018.8.26.0100 foi declarada a ineficácia da doação constante na R.15, usufruto constante na R.16 e averbação nº 17 por fraude à execução; Av.19 - Notícia de Ação - Processo nº 0007461-53.2009.8.26.0100 (1060293-07.2023.8.26.0100), 5ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo; Av.20 - Penhora - Processo nº 0083243-03.2018.8.26.0100, 22ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo; Av.21 - Por ordem do D. Juízo da 23ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, nos autos do processo nº 0070306-24.2019.8.26.0100 foi declarada a ineficácia da doação constante na R.15 e usufruto

constante na R.16, por fraude à execução; Av.23 - Penhora - Processo nº 0070306-24.2019.8.26.0100.

DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O BEM: 1) MATRÍCULA 70.620 - Constam débitos de IPTU no valor de R$4.210,32 (quatro mil, duzentos e dez reais e trinta e dois centavos), referente às parcelas 7 a 10 do exercício de 2026.

2) MATRÍCULA 15.404 - Constam débitos de IPTU no valor de R$2.788,44 (dois mil, setecentos e oitenta e oito reais e quarenta e quatro centavos), referente às parcelas 8 a 10 do exercício de 2026.

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: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem. Os decorrentes de débitos fiscais (art. 130, § ún., CTN) e condominiais (que possuem natureza propter rem) ficam, em princípio, sub-rogados no preço da arrematação (fl. 918).

HIPOTECA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Tratando-se de imóvel gravado com hipoteca ou alienação fiduciária, com relação à HIPOTECA, esta será extinta com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil). Com relação à ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o arrematante se sub-rogará nos direitos do antigo devedor fiduciante em relação ao credor fiduciário e será de sua responsabilidade todas as providências necessárias para regularização do contrato.

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 (18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

CONDIÇÕES DE VENDA: O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **AMANDA PRISCILA PENA CREPALDI - JUCESP 1001,** através do 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/ME, 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/ME) 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 30 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. 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).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). 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 no prazo de 24h:

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**: para pagamento nesta modalidade, a proposta deverá obedecer os termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, indicando sinal de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista, em 24h a contar da finalização do leilão; e o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses. GARANTIA: até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca; INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA: o saldo remanescente deverá ser corrigido por

índice monetário.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: Fixada em **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito bancário, no prazo de 24h, e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@portalbayit.com.br. Havendo remição ou acordo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo. Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@portalbayit.com.br.

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 contato@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 DESTE 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, 24 de setembro de 2026.

Dr. Marcos Duque Gadelho Junior
Juiz de Direito