

## 14ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação **do executado e depositário ADVOCACIA EDUARDO MILREU – ME**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 04.673.262/0001-78. **O Dr. Christopher Alexander Roisin**, MM. Juiz de Direito da 14ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **FRIGOESTRELA S/A - em Recuperação Judicial** em face de **ADVOCACIA EDUARDO MILREU – ME - Processo nº 1083781-59.2021.8.26.0100 – Controle nº 1242/2021**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: **DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado. **DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado. **DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 02/07/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 05/07/2024 às 15:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 05/07/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 26/07/2024 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 844. **DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. **DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br). **DOS DÉBITOS** - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados 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 subrogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC. **DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. **DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. **PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). **DA COMISSÃO** - O arrematante

deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. **DA REMIÇÃO:** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC. **RELAÇÃO DOS BENS:** **LOTE 01: MATRÍCULA Nº 18.731 DO 18º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Um prédio à Avenida São Valério nº 607, no 13º subdistrito, Butantã, e o terreno constituído pelos lotes 6, 7 e 8 da quadra 57, de bloco 7, da Cidade Jardim, com a área de 2.017,29m<sup>2</sup>, medindo 51,00m de frente para a referida Avenida São Valério, por 37,71m da frente aos fundos, do lado direito de quem de terreno olha para a rua, confrontando com o lote 9; 41,40m do lado esquerdo, onde confronta com o lote 5, tendo na linha dos fundos a largura de 51,12m<sup>2</sup>, confrontando com parte do lote 18 e com os lotes 19, 20 e parte do lote 21, todos da mesma quadra. **Consta na Av.20 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 50179209120194036182, foi decretada a indisponibilidade de bens de ADVOCACIA EDUARDO MILREU – ME. **Consta na Av.22 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Contribuinte nº 084.010.0035-1.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 939.509,71 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 81.862,10 (28/05/2024). **Avaliação do deste lote: R\$ 5.599.351,51 (cinco milhões quinhentos e noventa e nove mil trezentos e cinquenta e um reais e cinquenta e um centavos) para outubro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

**LOTE 02: MATRÍCULA Nº 421 DO 18º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP – IMÓVEL:** Um prédio à Avenida São Valério nº 701, em Cidade Jardim, no 13º Subdistrito-Butantã, e o terreno medindo 20,16m de frente em curva concava, dos quais 12,40m em reta, por 27,88m do lado direito, 35,05m do lado esquerdo, 23,03m nos fundos, encerrando a área de 659,25m<sup>2</sup>,confrontando, do lado direito com o lote 2, do lado esquerdo com o lote 4 e nos fundos com o lote 25. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 50179209120194036182, foi decretada a indisponibilidade de bens de ADVOCACIA EDUARDO MILREU – ME. **Consta na Av.11 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Contribuinte nº 084.010.0019-1.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 326.059,05 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 28.011,20 (28/05/2024). **Avaliação do deste lote: R\$ 1.829.867,04 (um milhão oitocentos e vinte e nove mil oitocentos e sessenta e sete reais e quatro centavos) para agosto de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação no valor de R\$ 1.882.539,61 (maio/2024).

São Paulo, 06 de junho de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dr. Christopher Alexander Roisin**  
Juiz de Direito