

41ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **dos executados e depositário MARCIO PINHO GOMES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 269.046.028-99; e **ANGELA MARIA PINHO GOMES SAMPAIO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 148.662.388-36; **bem como seu marido CARLOS ROBERTO FERREIRA SAMPAIO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 135.508.738-10; **da coproprietária ANGELINA DE PINHO GOMES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 228.149.488-81; **dos atuais ocupantes dos imóveis**; e **do interessado CONDOMINIO INAJAR**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 14.870.119/0001-20.

O Dr. João Vitor de Souza Lima Pacheco, MM. Juiz de Direito da 41ª 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 **OMAR ALI KANBOUR** em face de **MARCIO PINHO GOMES e outra - Processo nº 1023588-88.2015.8.26.0100 – Controle nº 490/2015**, 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, 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. 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, o **1º Leilão** terá início no **dia 14/02/2025 às 14:00 h** e se encerrará **dia 17/02/2025 às 14:00 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 17/02/2025 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 10/03/2025 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

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 **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, do CPC, a coproprietária alheia a execução, visando possibilitar a livre concorrência. O direito de preferência é conferido ao coproprietário, nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC para a aquisição do bem, devendo se habilitar para participar do leilão, em igualdade e condições perante outros licitantes. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: contato@megaleiloes.com.br, antes do início do certame) exercer o seu direito de igualar o lance de terceiro através de ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

DOS LANCES – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados 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 sub-rogados 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 (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 o mesmo ser analisado 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 10% 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. O pagamento 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. 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.

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, no CPC 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 133.884 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: O escritório sob nº 102 localizado no 1º pavimento do Edifício Pedro D'oro, que tem acesso pelo nº 5.666 da avenida Inajar de Souza, parte integrante do "Condomínio Inajar", situado à avenida Inajar de Souza, esquina com a rua José Pedro D'Oro, no 8º Subdistrito - Santana, contendo área privativa de 80,34 metros quadrados,

área comum de 34,02 metros quadrados, área real total de 114,36 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 1,1645%. **Consta na Av.04 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 108.212.0006-1.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP, débitos inscritos na Dívida Ativa no valor total de R\$ 9.692,75 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 3.012,70 (25/11/2024). **Avaliação deste lote: R\$ 269.400,00 (duzentos e sessenta e nove mil e quatrocentos reais) para agosto de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 02: DA MATRÍCULA Nº 133.885 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: O escritório sob nº 103 localizado no 1º pavimento do Edifício Pedro D'Oro, que tem acesso pelo nº 5.666 da avenida Inajar de Souza, parte integrante do "Condomínio Inajar", situado à avenida Inajar de Souza, esquina com a rua José Pedro D'Oro, no 8º Subdistrito Santana, contendo área privativa de 70,93 metros quadrados, área comum de 30,03 metros quadrados, área real total de 100,96 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 1,0280%. **Consta na Av.04 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Contribuinte nº 108.212.0007-1.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP, débitos inscritos na Dívida Ativa no valor total de R\$ 8.400,52 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 2.611,00 (25/11/2024). **Avaliação deste lote: R\$ 237.900,00 (duzentos e trinta e sete mil e novecentos reais) para agosto de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 03: MATRÍCULA Nº 133.888 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: O escritório sob nº 106 localizado no 1º pavimento do Edifício Pedro D'Oro, que tem acesso pelo nº 5.666 da avenida Inajar de Souza, parte integrante do "Condomínio Inajar", situado à avenida Inajar de Souza, esquina com a rua José Pedro D'Oro, no 8º Subdistrito - Santana, contendo área privativa de 61,63 metros quadrados, área comum de 26,10 metros quadrados, área real total de 87,73 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,8933%. **Consta na Av.04 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 108.212.0010-1.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP, débitos inscritos na Dívida Ativa no valor total de R\$ 7.147,87 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 2.221,70 (25/11/2024). **Avaliação deste lote: R\$ 206.700,00 (duzentos e seis mil e setecentos reais) para agosto de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 04: MATRÍCULA Nº 133.903 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: O apartamento sob nº 209 localizado no 2º pavimento do Edifício Pedro D'Oro, que tem acesso pelo nº 5.666 da avenida Inajar de Souza, parte integrante do "Condomínio Inajar", situado à avenida Inajar de Souza, esquina com a rua José Pedro D'Oro, no 8º Subdistrito - Santana, contendo área privativa de 67,64 metros quadrados, área comum de 28,64 metros quadrados, área real total de 96,28 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,9803%. **Consta na Av.04 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 108.212.0025-8.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor total de R\$ 2.465,65 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 1.500,60 (25/11/2024). **Avaliação deste lote: R\$ 251.000,00 (duzentos e cinquenta e um mil reais) para agosto de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 05: DA MATRÍCULA Nº 133.904 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: O apartamento sob nº 210 localizado no 2º pavimento do Edifício Pedro D'Oro, que tem acesso pelo nº 5.666 da avenida Inajar de Souza, parte integrante do "Condomínio Inajar", situado à avenida Inajar de Souza, esquina com a rua José Pedro D'Oro, no 8º Subdistrito - Santana, contendo área privativa de 72,00 metros quadrados, área comum de 30,49 metros quadrados, área real total de 102,49 metros

quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 1,0436%. **Consta na Av.04 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Contribuinte nº 108.212.0026-6.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor total de R\$ 2.654,53 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 1.615,70 (25/11/2024). **Avaliação deste lote: R\$ 267.000,00 (duzentos e sessenta e sete mil reais) para agosto de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 06: PARTE IDEAL 58,33% DA MATRÍCULA Nº 103.088 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Um prédio e respectivo terreno de formato irregular, situado à Avenida Ultramarino, sob nºs 52/54, lote 52 da quadra 30, da Lauzane Paulista, no 8º Subdistrito - Santana, medindo 15,65 metros de frente, por 63,30 metros da frente aos fundos, do lado direito; 78,60 metros do lado esquerdo, encerrando a área de 1.087,00m²; confrontando, de um lado com propriedade de Piero Roversi e outros, de outro com propriedade de Eliza Ottilia Ahrens, e, nos fundos faz divisa com um córrego. **Consta na Av.06 desta matrícula** que o prédio sob nºs 52 e 54 da Avenida Ultramarino, é atualmente lançado pelos nºs 318 e 326. **Consta na Av.13 desta matrícula** a penhora exequenda 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 071.466.0001-7 (Conf.Av.01).** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP, débitos inscritos na Dívida Ativa no valor total de R\$ 67.343,34 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 40.986,80 (25/11/2024). **Consta às fls. 976/977 dos autos** que possui 1.087,00m² de área de terreno e área construída total de 1.640,00m² de acordo com IPTU; bem como que no pavimento superior há 10 unidades residenciais com aproximadamente 80,00m² de área privativa cada, bem como, que trata-se de edifício uso misto. **Avaliação deste lote: R\$ 1.311.258,40 (um milhão trezentos e onze mil duzentos e cinquenta e oito reais e quarenta centavos) para agosto de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débitos desta ação no valor total de R\$ 4.808.182,92 (agosto/2024).

OBSERVAÇÕES: Consta Agravo de Instrumento nº 22804584920248260000, pendente de julgamento definitivo. **Consta as fls.958 dos autos** que os imóveis se encontram ocupados por inquilinos. **Consta às fls.2096/2099 dos autos** a existência da Ação Declaratória de Nulidade de Título Extrajudicial nº 1176278-24.2023.8.26.0100, proposta pelos petionários, em trâmite 41ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP.

São Paulo, 28 de novembro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. João Vitor de Souza Lima Pacheco
Juiz de Direito