

### 3ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação **do executado e depositário JORGE'S IMÓVEIS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 65.034.183/0001-01; **bem como dos coproprietários SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 18 LTDA**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 08.909.198/0001-32; e **CERFCO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 19.485.346/0001-55; e **da credora fiduciária RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22. **O Dr. Swarai Cervone de Oliveira**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros/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 **GJP ADMINISTRADORA DE HOTÉIS LTDA**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.687.928/0001-35, em face de **JORGE'S IMÓVEIS E PARTICIPAÇÕES LTDA - Processo nº 1009114-15.2020.8.26.0011 - Controle nº 1392/2020**, 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 22/07/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 25/07/2024 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 25/07/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 15/08/2024 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 67% (sessenta e sete 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 **67% (sessenta e sete por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. Cumpre informar que o percentual de 2º leilão foi alterado para 67%, uma vez que é preciso garantir que os coproprietários SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 18 LTDA (52,10%) e CERFCO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA (7,90%), recebam seus valores calculados a partir da avaliação do imóvel. **DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br). **DA PREFERÊNCIA** - Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. **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. Também, a sub-rogação de eventuais créditos tributários ocorrerão sobre o preço final pago, conf. fls. 1893-1894. **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 DO BEM: PROPRIEDADE INTEGRAL COM DIREITO FIDUCIÁRIO (52,1%) DA MATRÍCULA Nº 236.535 DO 18º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Um imóvel situado na Avenida Jaguaré, nº 1347, esquina com as Avenidas Kenkiti Shimoto e Torres de Oliveira, no Centro Industrial Jaguaré, no 13º Subdistrito - Butantã, constituído pelas seguintes benfeitorias: a) Um prédio consistente em um Armazém; b) Prédio para abrigo de caminhões, prédio para posto de gasolina, prédio para serviços de lavagens, prédio para armazém, prédio para escritório, portal de entrada e cabine de portaria; c) Conjunto industrial, com a área construída de 8.549,00m<sup>2</sup>; d) Conjunto residencial composto de armazém de consumo com a área construída de 2.355,00m<sup>2</sup>, armazéns com diversos galpões para implementos agrícolas com a área construída de 4.310,00m<sup>2</sup> e duas residências com a área construída de 180,00m<sup>2</sup>, encerrando a área construída de 6.845,00m<sup>2</sup>, e seu respectivo terreno, com a seguinte descrição: tem início na confluência Avenida Jaguaré com Avenida Torres de Oliveira; daí segue em linha reta na distância de 211,00m; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta na distância de 285,45m; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta na distância de 98,60m; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta na distância de 8,00m; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta na distância de 3,18m; deste ponto segue por 64,80m em curva; deste ponto segue 112,62m em curva e mais 15,32m em outra reta; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta na distância de 444,40m, até atingir o ponto inicial desta descrição, encerrando a área de 72.623,43m<sup>2</sup>. **Consta na Av.01 desta matrícula** que o imóvel encontra-se contaminados em parte. **Consta no R.06 desta matrícula** que o 52,1% do imóvel foi dado em alienação fiduciária a RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO. **Consta na Av.07 desta matrícula** a penhora exequenda de 40% do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Contribuinte nº 082.222.0024-0.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 556.051,32 (12/06/2024). **Contribuinte nº 082.222.0025-9.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 503.275,44 (12/06/2024). **Consta as fls.1237 dos autos** que o terreno possui 11 edificações comerciais que totaliza 43.521,00m<sup>2</sup> de área construída. **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 207.000.000,00 (duzentos e sete milhões de reais)**

**para dezembro de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação no valor de R\$ 15.250.298,40 (junho/2024). Consta Agravo de Instrumento nº 2082460-44.2022.8.26.0000, pendente de julgamento definitivo.

São Paulo, 24 de junho de 2024.

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

---

**Dr. Swarai Cervone de Oliveira**  
**Juiz de Direito**