

## **28ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **ESSER HOLDING LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.721.814/0001-90; **TRIUNPH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.272.586/0001-06; **ALAIN KORALL HORN**, inscrito no CPF/MF sob nº 022.758.048-62; **MONICA EHRlich HORN**, inscrita no CPF/MF sob nº 297.584.518-98; e **RAPHAEL KORALL HORN**, inscrito no CPF/MF sob nº 022.758.028-19.

**A Dra. Juliana Pitelli da Guia**, MM. Juíza de Direito da 28ª 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** que move **BANCO DO BRASIL S/A (credor hipotecário)** em face de **ESSER HOLDING LTDA e Outros - Processo nº 1089251-13.2017.8.26.0100 - Controle nº 1782/2017**, e que foi designada a venda dos bens descritos 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). Cumpra 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 03/02/2025 às 15:30 h** e se encerrará **dia 06/02/2025 às 15:30 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 06/02/2025 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 26/02/2025 às 15:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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 **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

**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 e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

**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. O

exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada se efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

**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](http://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 DO BEM: MATRICULA Nº 169.881 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP:** Prédio situado na Rua Comendador Elias Zarzur nº 927, antido nº 913, da antiga Rua São Luiz, com a área construída de 525m<sup>2</sup>, e seu terreno lotes 13, 14, 15 e 16 no 29º Subdistrito Santo Amaro, medindo 40 m da frente, pelo lado direito mede da frente aos fundos 60m onde divide com o prédio 895, pelo lado esquerdo onde também mede 60m da frente aos fundos, divide com o prédio 949, e pelos fundos onde mede 40 m divide com parte da propriedade da viuva de Faria Lima e em parte com os prédios nºs 1074 e 1092 da Rua São Benedito, encerrando a área de 2,40 m<sup>2</sup>. **Consta na Av.35 desta matrícula** que o prédio nº 927 da Rua Comendador Elias Zarzur foi totalmente demolido. **Consta na Av.36 e 37 desta matrícula** que o imóvel foi dado em hipoteca a BANCO DO BRASIL S/A. **Consta na Av.40 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.41 desta matrícula** que nos autos da Ação Trabalhista, Processo nº 11997452017, em trâmite na 4ª Vara do Trabalho de Jundiaí/SP, requerida por ADIVAL BELO DOS SANTOS contra TRIUNPH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.43 desta matrícula** que nos autos da Ação Trabalhista, Processo nº 1000193-08.2021.5.02.0090, em trâmite na 90ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, requerida por CIRO DOS SANTOS ANDRADE contra TOWER IMOBILIÁRIA E EMPREENDIMENTOS LTDA e OUTROS, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário ESSER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. **Consta às fls.400-404 dos autos** que o imóvel é constituído de terreno sem benfeitorias com área de 2.400,00m<sup>2</sup>.

**Contribuinte nº 088.090.0053-6.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 1.475.197,43 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 87.538,50 (02/12/2024).

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 7.150.658,37 (sete milhões cento e cinquenta mil seiscentos e cinquenta e oito reais e trinta e sete centavos) para novembro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débitos desta ação no valor total de R\$ 9.248.109,50 (março/2021).

São Paulo, 03 de dezembro de 2024.

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

---

**Dra. Juliana Pitelli da Guia**  
**Juíza de Direito**