

## EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

### 5ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros, Comarca de São Paulo/SP

**EDITAL DE 1º e 2º Leilão** e de intimação do executado **MARCELO RIBEIRO DE CASTRO** (CPF 047.515.498-39), da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**, eventuais ocupantes do imóvel abaixo e demais interessados, expedido nos autos da Ação **DE EXECUÇÃO**, em trâmite na 5ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros, Comarca de São Paulo/SP, ajuizada por **BALUMA S. A.** em face de **MARCELO RIBEIRO DE CASTRO** - processo nº **4000105-22.2013.8.26.0011**.

A Dra. **ANDREA FERRAZ MUSA**, Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, 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. "Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa". Eventuais regularizações registrais e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

**DATAS DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal [WWW.NRNLEILOES.COM.BR](http://WWW.NRNLEILOES.COM.BR), tendo o 1º Leilão início no dia **16/12/2024** às 14h00, e se encerrará dia **19/12/2024** às 14h00, 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 **19/12/2024** às 14h01, e se encerrará no dia **04/02/2025** às 14h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Helio Deutsch de Freitas Braga, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 798.

**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, que será atualizada até a data de início da alienação judicial.

**DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU e demais taxas e impostos, nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**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 deverão apresentar propostas escritas de arrematação de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, ([WWW.NRNLEILOES.COM.BR](http://WWW.NRNLEILOES.COM.BR)), junto ao lote do leilão (Art. 895, I e II, CPC). As referidas

propostas serão apresentadas ao MM. Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Porém, caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado (Art. 895, § 7º, CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC). A proposta, em qualquer hipótese, conterà pelo menos 25% do valor atualizado do bem para pagamento à vista e demais disposições previstas nos parágrafos 1º e 2º do art. 895 do CPC.

**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, parágrafos 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 deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de depósito bancário, sendo os dados informados oportunamente. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [WWW.NRNLEILOES.COM.BR](http://WWW.NRNLEILOES.COM.BR).

**CANCELAMENTO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Caso o executado pagar o débito ou houver composição entre as partes após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente. Caso o acordo, pagamento do débito ou a adjudicação ocorram após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

**DA INTIMAÇÃO:** 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.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro [www.nrnleiloes.com.br](http://www.nrnleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado.

**RELAÇÃO DO BEM** – Um prédio situado à Avenida das Magnólias, nº 200 e seu respectivo terreno constituído pelos lotes 5, 6 e 7 da quadra 20, do Bloco 3, em Cidade Jardim, no 13º Subdistrito Butantã, medindo 45,00 de frente em curva para a referida Avenida, por 51,78m da frente aos fundos no lado direito, onde confronta com o lote 8, de Líbero Zanussi; 51,21m no lado esquerdo, confrontando com o lote 4, de Paulo Hays, tendo nos fundos 44,93m, onde confronta com os lotes 21, 22 e 23 da Cia. Cidade Jardim, encerrando a área de 2.344,36m². Contribuinte nº 084.037.0005-9, objeto da matrícula nº 39.368 do 18º Cartório de Registro de

Imóveis da Capital/SP. Conforme Av.18, o prédio nº 200, passou a ser lançado pelo nº 130 da Avenida das Magnólias; Conforme Av.20, o imóvel foi objeto de reforma, com acréscimo de 88,00m<sup>2</sup>, passando o mesmo a ter a área total construída de 838,00m<sup>2</sup>. Conforme laudo de avaliação (fls. 369/409), a residência é composta de dois pavimentos, em que o primeiro pavimento, no nível da Avenida das Magnólias, é ocupado pela garagem, que é acompanhada de uma guarita. A residência e as edificações secundárias estão localizadas no nível do segundo pavimento. Referido imóvel é composto por: garagem, guarita, vestíbulo, sala com lareira, outra sala, outras duas salas e lavabo, copa, cozinha, lavanderia, dependências de empregada (dois dormitórios e banheiro), quatro suítes, ala íntima, dependências do jardineiro, jardim, piscina, varanda e salão com lavabo. Eventuais regularizações registrares e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 10.600.000,00 (dezembro/2023). Valor da Avaliação atualizado até outubro de 2024: R\$ 11.009.427,19 (onze milhões, nove mil, quatrocentos e vinte e sete reais e dezenove centavos)** - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

**ÔNUS:** Consta conforme Av.25, a penhora exequenda.

**DÉBITOS DE IPTU:** Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores: R\$ 2.356.972,94 até 11.10.2024. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício Atual: R\$ 119.466,74 até 11.10.2024.

**CRÉDITO EXECUTADO:** Débitos desta ação no valor de R\$ 2.250.921,69 em outubro de 2024.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Maria Paula, 36 - 2º andar, Conjunto B - Bela Vista - CEP: 01319 - 000 - São Paulo/SP, tel: (11) 2149-2249, (11) 3241-4847, ou (11) 9 1858-4628 e email: [CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR](mailto:CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR).

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. **Assim, pelo presente edital fica o executado supracitado e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

**NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, 22 de outubro de 2024.

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

---

**ANDREA FERRAZ MUSA**

Juíza de Direito