

2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA DA COMARCA DE SÃO PAULO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. **Daniel D Emidio Martins**, Juiz de Direito da **2ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara da Comarca de São Paulo do Estado de São Paulo**, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da **Gestora Picelli Leilões**, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

Processo: 0003279-19.2022.8.26.0003

Cumprimento de sentença - Processo principal 1022342-86.2017.8.26.0003

EXEQUENTE: SC1 FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS, inscrito no CNPJ sob nº 55.469.182/0001-36 representado por sua gestora SH ASSET CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 37.123.902/0001-25.

EXECUTADOS: PRÓ-ANÁLISE DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS E EQUIPAMENTOS PARA LABORATÓRIO LTDA, CNPJ/MF 14.099.062/0001-07, por seu representante legal e demais coobrigados; **DINORAH PUCCIA** CPF/MF 155.058.208-91.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de São Paulo, CNPJ/MF nº , na pessoa do procurador(a).
- ✓ CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALVARES DE AZEVEDO, CNPJ sob nº 53.818.332/0001-44.
- ✓ Ocupante do imóvel

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia **08/09/2026 às 15h25** e encerrará no dia **11/09/2026 às 15h25**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 79.493,97 (setenta e nove mil, quatrocentos e noventa e três reais e noventa e sete centavos), para julho de 2026, que será **atualizado até a data do leilão**, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

2ª Praça: Iniciará no dia **11/09/2026 às 15h25** e se encerrará no dia **08/10/2026 às 15h25** (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 39.746,98 (trinta e nove mil, setecentos e quarenta e seis reais e noventa e oito centavos), que corresponde **50% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão**, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: MATRÍCULA SOB Nº 26.569 DO 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP - SALA Nº 407 no 4º andar de EDIFÍCIO ALVARES DE AZEVEDO, na rua Benjamin Constant, 122 (entrada principal) no 1º SUBDISTRITO S, com a área bruta de 21,5025 m², área útil de 14,1753 m², cabendo-lhe uma fração ideal de 0,478 no terreno e demais coisas de uso comum do edifício.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO Fls. 107/129 – Trata-se da sala comercial nº 407 do 4º andar do Edifício Alvares de Azevedo, com área bruta de 21,5025m², área útil de 14,1753m², cabendo-lhe uma fração ideal de 0,478% do terreno e demais uso comum do Edifício. O Edifício Alvares de Azevedo é composto de 14 andares, sendo 8 salas comerciais por andar, 2 elevadores, totalizando 112 salas comerciais no Edifício. A fachada contempla estilo arquitetônico definido com revestimento em pintura látex.

AVALIADO: R\$ 76.105,00 (setenta e seis mil e cento e cinco reais) - fls. 107-129 em agosto/2025, ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Localização: sala comercial Nº 407 DO EDIFÍCIO ALVARES DE AZEVEDO, SITUADO À RUA BENJAMIN CONSTANT, Nº 122 – SÉ – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP
DEPOSITÁRIO: Dinorah Puccia, CPF/MF nº 155.058.208-91.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 56 devidamente averbado na **AV. 08**. Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de São Paulo, não consta DÉBITO FISCAL, em 1 de julho de 2026. Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, **EXCETO os decorrentes de DÉBITOS FISCAIS E TRIBUTÁRIOS conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.**

CONFORME DECISÃO INTERLOCUTÓRIA – EVENTO 106: De fato, diante do retorno dos autos principais à fase de conhecimento, com o cancelamento do cumprimento de sentença anterior, a executada Dinorah Puccia realizou a venda do imóvel objeto da matrícula nº 26.569 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Tal situação foi reconhecida, sendo determinada a penhora do imóvel e a intimação do adquirente para oposição de embargos de terceiro (evento 10, DOC11). A fraude à execução foi então reconhecida no âmbito dos embargos de terceiro nº 1023516-57.2022.8.26.0003, que foi objeto de recurso de apelação, momento em que foi assinalado de forma expressa “a manutenção da penhora e o reconhecimento da fraude à execução” (37.37, 37.38, 37.39, 37.40, 37.41, 37.42, 37.43 e 37.44), com o devido trânsito em julgado em 20/09/2024 (38.45). Conforme requerido em

Evento 98, DOC 1, informamos que: “O imóvel objeto da matrícula nº 26.569 foi alienado pela executada em fraude à execução, encontrando-se submetido aos efeitos da presente execução, circunstância reconhecida por este Juízo. ”

Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que não há processo trabalhista em trâmite em face a executada.

As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.

DÉBITO EXEQUENDO R\$ 201.479,52 em (duzentos e um mil e quatrocentos e setenta e nove reais e cinquenta e dois centavos) em abril de 2022 - Fls. 29.

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (29º da Resolução 236/2016).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como débitos condominiais (de natureza *propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, ‘caput’ e parágrafo único, do CTN c/c art. 908, § c, do CPC.

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, **inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados** nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente. Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

DA BAIXA DOS GRAVAMES NO FÓLIO REAL: Conforme artigo 320-G do Provimento 188/2024, nos termos da Lei, em caso de arrematação, todos os ônus da matrícula anteriores à

data da expedição da carta de arrematação, serão baixadas por este Juízo de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis competente, momento em que tal instituição deverá também noticiar a baixa dos ônus aos respectivos detentores de tais prerrogativas, de tudo dando ciência nos autos.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.picellileiloes.com.br, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.picellileiloes.com.br/>.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).

À VISTA: O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

PARCELADO: O interessado deverá apresentar proposta por escrito através do endereço eletrônico: contato@picellileiloes.com.br, até o início do leilão que deverá indicar o sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciado no artigo 1.489, V do Código Civil. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento), sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos. Conforme hodierna jurisprudência será aceito proposta no curso do leilão: “Agravado de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença. **Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de**

parcelamento, nos termos dos § 7º e 8º do referido artigo 895. Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipotecado próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução. Proposta que observou os requisitos legais, inclusive com indicação do indexador de correção monetária das parcelas. Recurso improvido.”(Agravo de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ª Câmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA – j.22/01/2019 – v.u.).

Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

ARREMATAÇÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que não será considerada despesa processual.

LANCE CONDICIONAL: Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão dos documentos em caso de aceitação.

DA COMISSÃO: Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de **5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ).**

Conforme **decisão de fls. 333/335:**

VIII - a comissão devida ao leiloeiro público será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 17; NSCGJ, art. 266);

IX - a comissão será paga à vista pelo arrematante, separadamente, mediante depósito judicial nos autos (NSCGJ, art. 267);

X - o arrematante deverá depositar em 24h a comissão do leiloeiro e mais 20% do lance a título de caução, e o restante no prazo de 15 dias (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 19; NSCGJ, art. 268);

A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para atendimento@picellileiloes.com.br

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.picellileiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no

Decreto n. 21981/32, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o “caput” do art. 335 do Código Penal.

Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Jaguariúna, 27 de julho de 2026.

Dr. Daniel D Emidio Martins
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754