EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

28ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

PROCESSO Nº 1005523-98.2022.8.26.0100

EDITAL de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do imóvel abaixo descrito, para conhecimento dos interessados e intimação das partes e terceiros interessados, extraído dos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS**, processo nº 1005523-98.2022.8.26.0100, em trâmite perante a 28ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, promovida pelo **EDIFÍCIO INTERNATIONAL FLAT**, CNPJ nº 05.030.188/0001-34, em face de **JORGE EDUARDO GOMES DO NASCIMENTO**, CPF nº 800.289.857-53, e **RESMAPEL CONVERSÃO E COMÉRCIO DE PAPEL LTDA.**, CNPJ nº 55.385.777/0001-03, e para intimação do Município de São Paulo, dos titulares dos gravames constantes da matrícula e das demais pessoas interessadas.

O Dr. Paulo Bernardi Baccarat, MM. Juiz de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos quantos virem ou tiverem conhecimento do presente Edital que, pelo sistema gestor de alienação eletrônica PRÓ-JUD LEILÕES, hospedado em www.projudleiloes.com.br, e sob a condução do Leiloeiro Público Oficial **Carlos Campanhã**, inscrito na JUCESP sob nº 1.053, será levado a público leilão, pelo maior lance, o imóvel a seguir descrito:

1. DO OBJETO DA ALIENAÇÃO

Será alienada, em lote único, a propriedade integral do **APARTAMENTO Nº 1101, TIPO B, DO EDIFÍCIO INTERNATIONAL FLAT**.

2. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

MATRÍCULA: nº 159.638 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, CNM 111211.2.0159638-29.

ENDEREÇO: Avenida Ibirapuera, nº 2.534, apartamento nº 1101, Indianópolis/Moema, São Paulo/SP, CEP 04028-002.

DESCRIÇÃO REGISTRAL: Apartamento nº 1101, tipo B, localizado no 1º pavimento do Edifício International Flat, situado na Avenida Ibirapuera, nº 2.534, no 24º Subdistrito - Indianópolis, com área privativa de 27,3500 m², área comum de 32,2424 m², área total de 59,5924 m² e fração ideal de 0,282248% no terreno. Cadastro municipal nº 041.164.0449-7.

TITULARIDADE, PENHORA E OCUPAÇÃO: Resmapel Conversão e Comércio de Papel Ltda., CNPJ nº 55.385.777/0001-03, é proprietária registral da integralidade do imóvel. A penhora judicial recai sobre 100% da propriedade. Jorge Eduardo Gomes do Nascimento foi indicado como depositário. O imóvel está ocupado e não haverá visitação.

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 116.349,67 (cento e dezesseis mil, trezentos e quarenta e nove reais e sessenta e sete centavos), atualizado outubro de 2025, que será atualizado até o início do leilão.

DÉBITOS, ÔNUS E SUB-ROGAÇÃO: Em novembro de 2026, o imóvel apresentava R$ 4.772,15 (quatro mil, setecentos e setenta e dois reais e quinze centavos) de IPTU do exercício de 2026 e R$ 56.210,78 (cinquenta e seis mil, duzentos e dez reais e setenta e oito centavos) inscritos em Dívida Ativa, totalizando R$ 60.982,93 (sessenta mil, novecentos e oitenta e dois reais e noventa e três centavos), valores sujeitos a atualização. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no preço da arrematação, nos

termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Os créditos condominiais relativos à unidade observarão a sub-rogação no preço da arrematação, conforme o art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil.

ÔNUS E AVERBAÇÕES: AV.7 - averbação da existência da execução nº 1001693-60.2020.8.26.0338, da 1ª Vara do Foro de Mairiporã/SP, movida por Indústrias de Papel R. Ramenzoni S.A. AV.8 - penhora de direitos no processo nº 1059505-61.2021.8.26.0100, da 27ª Vara Cível do Foro Central, em favor do FIDC Intercapital, no valor indicado de R$ 146.912,73. AV.9 - penhora de direitos no mesmo processo, em favor do Pinarello FIDC, no valor indicado de R$ 156.393,28. AV.10 - penhora desta execução sobre 100% do imóvel.

3. DA AVALIAÇÃO E DO PREÇO MÍNIMO

O valor da avaliação judicial vigente do imóvel integral foi fixado em **R$ 555.239,16 (quinhentos e cinquenta e cinco mil, duzentos e trinta e nove reais e dezesseis centavos)**, com data-base em setembro de 2025, e será atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo desde essa data até o início do leilão.

Na **1ª praça**, não serão admitidos lances inferiores ao valor da avaliação atualizada. Na **2ª praça**, será admitido lance mínimo correspondente a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.

RECURSOS: Até a data da confecção deste Edital, não foi localizado recurso pendente de julgamento.

4. DO CRONOGRAMA DAS PRAÇAS

A alienação será realizada exclusivamente por meio eletrônico. A 1ª praça permanecerá aberta pelo período indicado abaixo. Somente se não houver lance válido durante o primeiro período, seguir-se-á imediatamente, sem interrupção, a 2ª praça, até a data e o horário indicados no cronograma.

1ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	14 / 12 / 2026	11:00 horas
Término	17 / 12 / 2026	11:00 horas

2ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	17 / 12 / 2026	11:00 horas
Término	27 / 01 / 2027	11:00 horas

5. DO PAGAMENTO À VISTA: O arrematante deverá pagar o preço integral em uma única vez, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após ser declarado vencedor pelo Leiloeiro, mediante depósito judicial vinculado ao processo, conforme instruções que lhe forem fornecidas.

6. DO PAGAMENTO PARCELADO: Nos termos do art. 895 do CPC, o interessado em adquirir o imóvel em prestações poderá apresentar: (i) até o início da 1ª praça, proposta por valor não inferior à avaliação atualizada; ou (ii) até o início da 2ª praça, proposta por valor não inferior a 60% da avaliação atualizada. A proposta deverá prever pagamento imediato de ao menos 25% do lance e saldo em até 30 (trinta)

parcelas mensais e sucessivas, garantido por hipoteca do próprio imóvel, e indicar prazo, modalidade, indexador de correção monetária e condições de pagamento. A apresentação da proposta não suspenderá o leilão, e o lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta parcelada. Havendo mais de uma proposta parcelada, será observada a escolha legal da mais vantajosa, considerada a de maior valor total. A comissão devida ao Leiloeiro não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista diretamente ao Leiloeiro.

7. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante pagará ao Leiloeiro Público Oficial comissão de 5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação, não incluída no valor do lance, no prazo e pela forma informados pelo Leiloeiro. Nada será devido pelas partes em caso de certame negativo.

8. DA POSSIBILIDADE DE DEDUÇÃO DA COMISSÃO PAGA AO LEILOEIRO: Se o valor da arrematação for superior ao crédito do Exequente, a comissão do Leiloeiro Público e as despesas comprovadas com os atos necessários à alienação poderão ser deduzidas do produto da arrematação, nos termos do art. 7º, § 4º, da Resolução CNJ nº 236/2016 e da decisão judicial.

9. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do art. 843, § 1º, do Código de Processo Civil, eventual coproprietário terá preferência na arrematação em igualdade de condições e de oferta com terceiro. No caso de igualdade entre outros pretendentes, será observada a ordem de preferência do art. 892, § 2º, do CPC. O direito deverá ser manifestado por escrito diretamente ao Leiloeiro até o término do leilão, com o pagamento do preço e sem prejuízo da comissão do Leiloeiro.

10. DA ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Nos termos do art. 892, § 1º, do Código de Processo Civil, se o Exequente arrematar o imóvel e for o único credor, não estará obrigado a depositar a parcela do preço correspondente ao seu crédito atualizado. Se o valor da arrematação exceder o crédito, deverá depositar a diferença em 3 (três) dias, bem como pagar integralmente a comissão do Leiloeiro, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas.

11. DA TITULARIDADE E DA PENHORA: A propriedade integral do imóvel pertence à Executada Resmapel Conversão e Comércio de Papel Ltda. A penhora e a alienação abrangem 100% do apartamento nº 1101, objeto da matrícula nº 159.638 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

12. DO ESTADO DO BEM, DA OCUPAÇÃO E DA REGULARIZAÇÃO: O imóvel será alienado no estado jurídico, registral, urbanístico, fiscal, físico, de conservação e de ocupação em que se encontra, sem garantia. O imóvel está ocupado e não haverá visitação. A venda é ad corpus, sendo meramente enunciativas as áreas mencionadas neste Edital, nos catálogos e em outros veículos de comunicação; as fotografias são ilustrativas. Cabe ao interessado examinar a matrícula e os documentos disponíveis e esclarecer previamente suas dúvidas com o Leiloeiro. Correrão por conta do arrematante as providências e despesas posteriores, inclusive eventual desocupação, regularizações, tributo de transmissão, emolumentos, registro e imissão na posse, ressalvadas as obrigações que se sub-roguem no preço por lei ou decisão judicial.

13. DA PUBLICIDADE E DOS DOCUMENTOS: O Edital será publicado no sítio eletrônico designado pelo Juízo, com a antecedência legal, acompanhado, sempre que possível, de descrição detalhada, fotografias, cópia atualizada da matrícula, documentos tributários, avaliação e demais documentos pertinentes.

14. DA PARTICIPAÇÃO E DOS LANCES: O interessado deverá cadastrar-se previamente em www.projudleiloes.com.br, remeter a documentação solicitada, aceitar as condições do certame e requerer habilitação. Os lances serão oferecidos diretamente no sistema e divulgados em tempo real. Não serão aceitos lances por telefone, fax, e-mail, carta ou outro meio externo à plataforma. O acréscimo mínimo obrigatório será o informado no site. Se houver lance nos 3 (três) minutos anteriores ao encerramento, o fechamento será prorrogado automaticamente por mais 3 (três) minutos, sucessivamente, para permitir novas ofertas. Superados 3 minutos do último lance o leilão será encerrado automaticamente.

15. DA ARREMATAÇÃO E DO INADIMPLEMENTO: Comprovados o pagamento do preço e da comissão, será lavrado o auto de arrematação e submetido ao Juízo. Não efetuado o pagamento, o Leiloeiro comunicará o fato e os lances imediatamente anteriores, sem prejuízo das sanções legais. O inadimplemento de proposta parcelada sujeitará o arrematante às consequências do art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC.

16. DA REMIÇÃO, ACORDO OU CANCELAMENTO: Na hipótese de remição, acordo, adjudicação, cancelamento ou suspensão após o início dos trabalhos, serão observadas a decisão judicial e o art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016 quanto às despesas e à remuneração do Leiloeiro.

17. DA LEGISLAÇÃO: Aplicam-se os arts. 843 e 879 a 903 do Código de Processo Civil, o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, o art. 358 do Código Penal, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo, a Resolução CNJ nº 236/2016, o Decreto nº 21.981/1932, as decisões do processo e as demais normas pertinentes.

18. DAS INFORMAÇÕES: Esclarecimentos poderão ser obtidos pelo telefone (11) 2892-8648, pelo e-mail contato@projudleiloes.com.br ou junto à 28ª Vara Cível do Foro Central Cível, Praça Dr. João Mendes, s/nº, Centro, São Paulo/SP, CEP 01501-900, e-mail sp28cv@tjsp.jus.br.

19. DAS INTIMAÇÕES: Ficam intimados pelo presente Edital o Edifício International Flat, Exequente; Jorge Eduardo Gomes do Nascimento e Resmapel Conversão e Comércio de Papel Ltda., Executados; o Município de São Paulo; Indústrias de Papel R. Ramenzoni S.A.; FIDC Intercapital; Pinarello FIDC; os titulares dos ônus, constrições e direitos constantes da matrícula; eventuais credores e demais interessados.

_____

Dr. Paulo Bernardi Baccarat
Juiz de Direito