

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO

40ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL – SP

Edital de 1ª e 2ª praça de leilão do(s) bem penhorado, para conhecimento das partes, dos interessados na lide e **INTIMAÇÃO** da parte requerida **RETROSOLO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA (CNPJ: 48.874.572/0001-26)**, **ANDRADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ: 47.891.627/0001-43)**, **JOSÉ ANTONIO DE ANDRADE (CPF: 596.792.208-34)** E **EVELISE NOLASCO DE ANDRADE (CPF: 056.520.728-81)**, bem como seus respectivos cônjuges, se casados forem, dos terceiros interessados **AUDAYSA CAMPOS TEIXEIRA SILVA (CPF: 245.757.368-80)** e **JOEL JESUS SEVERIANO (CPF: 100.814.228-06)**, e quaisquer outros eventuais credores e/ou interessados nesta lide, nos autos da **AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA PERDAS E DANOS**, movida por **EDNALDO ASSIS DA SILVA E MARIA LÚCIA DO NASCIMENTO**, Processo nº 0011950-66.2001.8.26.0100.

O(A) DR.(A) **RENAN AUGUSTO JACO MOTA**, MM.^(a) Juiz(a) de Direito da 40ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo – SP, na forma da Lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e a quem interessar possa que, com fulcro no artigo 882, §1º e §2º, artigo 884, I, II e III, ambos do CPC, e nos Provimentos CSM nº 2.306/2015, TJSP nº 2.427/2017 e nº 2.614/2021, CG nº 19/2021, Resolução CNJ nº 236/2016, e artigo 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, que será presidido pela **Leiloeira Pública Oficial, Sra. FLÁVIA CARDOSO SOARES**, inscrita na **JUCESP sob nº 948**, por meio da plataforma eletrônica **FV LEILÕES** (www.fvleiloes.com.br), portal de leilões on-line, Leilão Judicial Eletrônico para venda e arrematação em **1ª PRAÇA com início em 27/06/2025, às 14h00min e encerramento em 30/06/2025, às 14h00min**, onde serão recebidos lances com valor igual ou superior ao da avaliação atualizada até a data da efetiva alienação, conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024, e, não havendo licitantes, fica desde já designada a **2ª PRAÇA com início em 30/06/2025, às 14h01min e encerramento em 22/07/2025, às 14h00min**, onde serão recebidos lances com valor de, no mínimo, **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação atualizada até a data da efetiva alienação, conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024, não sendo admitido lance que caracterize preço vil, nos termos dos artigos 885 e 891, ambos do Código de Processo Civil.

LOTE ÚNICO: Terreno situado na Rua Ana Aslan, Antiga Rua Existente, constante do lote 01, no bairro do Pirajussara, junto ao Parque das Rosas, no 29º Subdistrito Santo Amaro, que assim se descreve e caracteriza em sua matrícula: “*tem início no ponto 11-A, situado no alinhamento da Rua Ana Aslan, do ponto onde divide os lotes "01" e "02", seguindo em linha reta, com azimute de 17º16'38" e uma distância de 109,71m, até encontrar o ponto 4C situado sobre o eixo do*

Ribeirão Pirajussara do ponto 11A ao ponto 4C confrontando com o lote "02". Do ponto 4C deflete à esquerda seguindo o leito do Ribeirão Pirajussara, pelo seu eixo, com azimute de 358°00'00" e distância de 16,00m, até encontrar o ponto 4B. Do ponto 4B continua pelo eixo do Ribeirão Pirajussara tendo azimute de 358°00'00" e uma distância de 36,00m, até encontrar o ponto 5, confrontando do ponto 4C ao ponto 5, com propriedade de José Fernandes Garrote; Do ponto 5 deixa o leito do Ribeirão Pirajussara e deflete à esquerda tendo azimute de 68°01'09" e uma distância de 106,87m, até ao ponto 6, deste ponto deflete à esquerda, tendo azimute de 163°46'48" e uma distância de 57,52m, até o ponto 7, confrontando do ponto 5 ao ponto 6 com Vila Firmino, e o ponto 6 ao ponto 7 com o Parque Aliança. Do ponto 7, deflete à esquerda e segue com azimute de 147°09'58" e distância de 27,85m, até encontrar o ponto 8. Do ponto 8 deflete à esquerda e segue com azimute de 135°33'10" e distância de 21,99m, até encontrar o ponto 9, confrontando nesse trecho descrito, do ponto 7 ao ponto 9, com área verde da Prefeitura Municipal de São Paulo. Do ponto 9, deflete à esquerda com azimute 41°33'58" e distância de 14,17m, até encontrar o ponto 10. Do ponto 10 deflete à direita e segue pela testada que a área faz para a Rua Ana Aslan, até encontrar o ponto 11A, início desta descrição, com azimute de 133°04'26" e distância de 24,00m, encerrando a área de 9.722,88m²".

CONTRIBUINTE: 184.203.1499.3. **Matrícula nº 358.172 do 11º CRI de São Paulo/SP. Avaliação do bem, conforme Laudo de Avaliação de fls. 523/583:** R\$ 17.000.000,00 (dezesete milhões) em novembro de 2022. **Avaliação atualizada do bem:** R\$ 19.051.941,44 (dezenove milhões, cinquenta e um mil, novecentos e quarenta e um reais e quarenta e quatro reais), atualizada até abril de 2025, que será novamente atualizada pela plataforma eletrônica até a data da efetiva alienação, conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024.

DOS ÔNUS / GRAVAMES: Constan da referida matrícula, conforme **AV.01** - (09/11/2005), Ação Ordinária, Processo nº 000.99.094259-7 ou proc. 0094259-18.1999.8.26.0100, em trâmite na 35ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por RETROSOLO EMPREENDIMIENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA. **AV.06** - (18/10/2010), Penhora no Processo nº 003.02.021193-0 ou proc. 0021193-97.2002.8.26.0003, Procedimento Ordinário, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP, requerida por ADONIAS DE SOUZA PEREIRA, CPF.915.447.858-87 e FRANCISCA PONCHET PEREIRA, CPF. 195.777.148-89. **AV.08** - (09/02/2011), Penhora nos autos da Ação de Procedimento Ordinário, Processo nº 583.00.2001.018874-7 ou proc. 0018874-93.2001.8.26.0100, em trâmite na 18ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por KATIA PEREIRA MENDES ALVES, CPF.266.532.218-81. **Av.12** (25/06/2012), Penhora nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº583.00.1999.032085-0 ou proc. 0032085-70.1999.8.26.0100, em trâmite na 38ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por ARLINDO MAURILIO MARINHO, CPF. 064.019.558-05, sua mulher CÉLIA ALVES RUZAMARINHO. **Av.13** (23/09/2014), Penhora nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 583.00.2009.153819-36 ou proc. 0153819-36.2009.8.26.0100, em trâmite na 36ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por LUCIANA LOURENÇO DE OLIVEIRA, CPF. 224.442.488-05. **AV.14** (09/02/2015), Penhora nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 2000.513966-4 ou processo 0513966-67.2000.8.26.0100, em trâmite na 11ª Vara Cível do

Foro Central da Capital/SP, requerida por GERALDA CRISTINA DO ESPÍRITO, CPF. 065.209.658-12. **AV.15** - (27/01/2017), Penhora nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0123332-48.2007.5.26.0005, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista/SP, requerida por RODRIGO DE MORAIS PINHO, CPF.295.821.228-97, CAMILA DO NASCIMENTO SILVA, CPF. 321.420.988-43. **AV.19** (10/11/2017), Penhora nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0073915-06.2005.8.26.0100, em trâmite na 28ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por AUDAYSA CAMPOS TEIXEIRA SILVA, CPF. 245.757.368-80. **AV. 20** (30/11/2017), Penhora nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0013996-94.2016.8.26.0005, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista/SP, requerida por PAULO HENRIQUE DIAS CARVALHO, CPF. 361.637.238-05. **AV.21**(15/01/2018), Penhora exequenda. **AV.22** (27/03/2018), Penhora nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº0079978-57.1999.8.26.0100, em trâmite na 22ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por LUZIA ANTUNIASSI, CPF. 046.973.618-65. **AV.23** (25/05/2018), Penhora nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº0056278-86.1998.8.26.0100, em trâmite na 29ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por WAGNERVESARI, CPF. 097.199.328-99. **AV.24** (01/07/2019), Penhora nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº0000450-30.2004.8.26.0348, em trâmite na 4ª Vara Cível de Mauá/SP, requerida por JOSE AUGUSTO CARRASCOGUSMÃO, CPF. 107.669.128-50. **AV.25** (11/11/2019), Penhora Exequenda. **AV.27** (11/02/2022), Penhora nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0623868-52-2000.8.26.0100-01, em trâmite na 38ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por JÕEL JESUS SEVERIANO, CPF. 100.814.228-06. **AV.28** (09/03/2022), Penhora nos autos do Cumprimento de Sentença, Processo nº 1038280-54.1999.8.26.0100, em trâmite na 38ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por REGINELIA SANTOS DE ARAUJO RODRIGUES, CPF. 134.400.348-60. **AV.29** (07/07/2023), INDISPONIBILIDADE DE BENS nos autos nº 0002270-50.2012.5.02.0016, Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAPEP - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de SÃO PAULO. **AV.30** (04/09/2023), INDISPONIBILIDADE DE BENS nos autos nº 0144701-70.2008.8.26.0100,30º Ofício Cível da Comarca de São Paulo - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **AV.31** (11/10/2023), Penhora nos autos nº 0096005-18.1999.8.26.0100, 13ª Vara Cível da Capital - SP, movida por ROGÊNIO FERREIRAMOTA. **AV.32** (01/11/2023), Penhora nos autos nº 0019093-13.2018.8.26.0100, 2ª Vara Cível da Capital - SP, movida por MANUEL MARCOS DE ARRUDA SILVA, CPF. 864.913.005-44. **AV.33** – Penhora nos autos nº 0071529-42.2001.8.26.0100, 1ª Vara Cível da Capital – SP, movida por VALTER DE OLIVEIRA. **AV.34** - Penhora nos autos nº 0096395-85.199.8.26.0100, 13ª Vara Cível da Capital – SP, movida por CARLOS RAIMUNDO DE ALMEIDA.

DOS DÉBITOS FISCAIS: Constam débitos no valor de R\$ 9.739.793,33 (nove milhões, setecentos e trinta e nove mil, setecentos e noventa e três reais e trinta e três centavos), conforme Certidão de Débitos expedida pela Prefeitura Municipal em 25 de abril de 2025 que serão sub-rogados no produto da Arrematação, nos exatos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional.

O bem será vendido *ad corpus*, no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para a alienação judicial, bem como adotar todas as providências necessárias à sua regularização documental e registral no caso de eventual arrematação.

DOS RECURSOS: Não consta, nos autos, a existência de recurso pendente de julgamento.

DO VALOR MÍNIMO DA ALIENAÇÃO DO BEM: Na 1ª Praça o valor mínimo para alienação do bem apregoado será o da avaliação atualizada até a data da realização do Leilão. Na 2ª Praça o valor mínimo para alienação do bem apregoado será de 70% (setenta por cento) do valor da avaliação atualizada até a data da realização do Leilão. Todas as atualizações monetárias serão realizadas conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024.

DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: É obrigação do arrematante a análise e o conhecimento de todas as circunstâncias e peculiaridades acerca de sua arrematação, inclusive: a apuração da existência de quaisquer ônus que recaiam sobre o bem arrematado; a verificação do estado de conservação e documentação do bem arrematado; o pagamento tempestivo do lance e da comissão da Leiloeira Oficial; a regularização da representação processual, nos autos do feito onde houve a arrematação, por meio de Advogado devidamente constituído; o recolhimento de tributos, taxas e quaisquer despesas relativas à regularização registral do bem arrematado, quais sejam os emolumentos cartorários, IPVA, IPTU, débitos com o INCRA, saldo devedor de débitos condominiais, saldo devedor de débitos de Alienação Fiduciária, despesas com remoção de bens, requerimento e cumprimento de desocupação e imissão na posse, depósito judicial de bens móveis, certidões, registros, débitos ambientais, e quaisquer outros relativos à regularização registral e/ou documental do bem arrematado.

DA ARREMATAÇÃO: O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do NCPC, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º, deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos). O credor poderá participar do certame realizando a arrematação do bem alienado em razão de seus créditos, devendo, no prazo legal, promover o pagamento de eventual saldo entre os créditos e o valor da arrematação, bem como o pagamento da comissão da Leiloeira Oficial sobre o valor total do lance ofertado, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado. A alienação poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo e/ou se o proponente provar, nos cinco dias seguintes à assinatura do Auto de Arrematação, a existência de ônus real ou gravames até então não mencionado nos autos.

DA ARREMATAÇÃO EM CONDOMÍNIO: Para a arrematação em regime de condomínio, é imprescindível a apresentação de Declaração Formal de Arrematação em Condomínio, a ser

encaminhada, devidamente assinada, à Leiloeira Oficial com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas antes do encerramento do certame.

DO PAGAMENTO E DAS CONDIÇÕES DE VENDA: Pagamento à vista: O depósito deve ser efetuado no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão, por meio de Guia de Depósito Judicial expedida pela Leiloeira Oficial e remetida ao Juízo do Processo.

DOS LANCES: O sistema da FV LEILÕES diferencia lances à vista de lances parcelados. O sistema aceitará lances na condição parcelada somente se não houver lances à vista. A partir do momento que for registrado um lance à vista, os lances na forma parcelada não serão mais recebidos. No entanto, o participante poderá alterar a forma de pagamento a qualquer momento, e registrar novos lances para permanecer na disputa à vista. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao término final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

DA ARREMATÇÃO PARCELADA: Na hipótese de arrematação na modalidade parcelada, é responsabilidade do arrematante, juntamente com o seu advogado devidamente constituído nos autos, promover a expedição das Guias de Depósito Judicial referentes às parcelas da referida arrematação, no Portal de Custas do TJSP (<https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>) realizando o seu pagamento tempestivamente e comprovando-o nos autos, sob pena de responsabilização pelo inadimplemento, com a possibilidade, inclusive, de resolução da arrematação, nos termos do art. 895, §4º e §5º do CPC.

COMISSÃO: A comissão devida à Gestora / Leiloeira será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga no **prazo de 24 (vinte e quatro) horas** do encerramento do leilão, através de transferência bancária na conta a ser informada pela Gestora / Leiloeira, comissão esta não inclusa no valor do lance vencedor (artigo 17 do Provimento CSM nº 1.625/2009), que será paga pelo arrematante, e não será devolvida 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 DIREITO DE PREFERÊNCIA: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, §2º e 843, §1º, ambos do CPC). O licitante que reivindicar o direito de preferência previsto neste tópico deverá encaminhar à Leiloeira Oficial a documentação comprobatória de tal direito com a antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas do encerramento do leilão.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO, ACORDO OU DESISTÊNCIA: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, devendo o exequente, na hipótese de acordo, zelar

pelo leal cumprimento do referido pagamento, sob pena de ser-lhe imputada a responsabilidade por eventual inadimplemento.

DA FRAUDE: Não será admitida, em nenhuma hipótese, a desistência da arrematação. Aquele que tentar fraudar arrematação, além da reparação do dano na esfera Cível, nos termos dos artigos 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do art. 358 do Código Penal, sem prejuízo da expedição de Título Executivo Judicial no valor da comissão devida, em favor da Leiloeira Pública Oficial, para as medidas e providências judiciais cabíveis. Fica, nesta hipótese, autorizada a Gestora / Leiloeira a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, P.Ú., CPC). Será o presente edital publicado na rede mundial de computadores, por meio da plataforma eletrônica da FV LEILÕES (www.fvleiloes.com.br), na forma da lei.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente junto ao Ofício onde tramita a ação, através dos Telefones (11) 3842-3333, (11) 91428-3454 (WhatsApp) e-mail: contato@fvleiloes.com.br, ou ainda, no endereço da FV LEILÕES, Avenida Indianópolis nº 1.337B – Indianópolis – São Paulo/SP, CEP 04063-002.

Ficam a(s) parte(s), executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s) / hipotecário(s) / preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

O(A) DR.(A) **RENAN AUGUSTO JACO MOTA**

MM.^(a) Juiz(a) de Direito da 40ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo – SP