

**EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA**  
**9ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

Edital de 1ª e 2ª Praça do Bem Imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** dos executados **INDUSTRIA REUNIDAS SÃO JORGE S/A** (CNPJ: 61.417.077/0001-56), **JORGE CHAMMAS NETO** (CPF: 417.567.978-20), **LATICINIOS UNIÃO LTDA, NORTH PACIFIC COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS** Representante Legal: **EDSON PINTO PEREIRA, ESPÓLIO DE VIOLETA CURY CHAMMAS** (CPF: 003.426.968-15) representada por seu inventariante: **MARCO ANTONIO PARISI LAURIA** (CPF: 022.592.688-11), **U. S. GRAINS LLC** representante legal: **CARLOS AUGUSTO DA COSTA BRADA**, dos terceiros interessados, **VILMA TEREZA MICHELON PREVIDENTE, CLEUSA MARCHIORI GARCIA, JOSE ALBERTO BARTHOLOMEI FILHO e CENA 1 TAKE 2 PRODUÇÕES E PUBLICIDADE S/C LTDA.**, e quaisquer outros eventuais credores e/ou interessados nesta lide, extraída dos autos da AÇÃO DE CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA promovida por **REAL AMADEO ADVOGADOS ASSOCIADOS** (CNPJ: 59.935.882/0001-20). **PROCESSO: 1011869-42.1997.8.26.0100.**

O(A) DR.(A) **RODRIGO GALVÃO MEDINA**, MM.(a) Juiz(a) de Direito da 9ª Vara Cível Do Foro Central Cível 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](http://www.fvleiloes.com.br)), portal de leilões on-line, Leilão Judicial Eletrônico para venda e arrematação em **1ª PRAÇA com início em 15/09/2025, às 13h00min e encerramento em 18/09/2025, às 13h00min**, 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 18/09/2025, às 13h01min e encerramento em 09/10/2025, às 13h00min**, onde serão recebidos lances com valor de, no mínimo, **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação, conforme decisão judicial de fls. 5.872/5.873 dos autos do processo nº 1011869-42.1997.8.26.0100, não sendo admitido lance que caracterize preço vil, nos termos dos artigos 885 e 891, ambos do Código de Processo Civil.

**LOTE ÚNICO:** Terreno com sobrado situado na Avenida Brasil, nº 1929 – Jardim América – São Paulo/SP, com 1.075m<sup>2</sup>, descrito na Matrícula de nº 105.063 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP nos seguintes termos: “Imóvel: terreno situado na Avenida Brasil, esquina da Rua Guadalupe, no 20º Subdistrito Jardim América, nesta cidade de São Paulo, medindo 14,78m de frente para a Avenida Brasil, 18,65m de linha curva que faz a esquina da Avenida Brasil com a Rua Guadalupe, e 26,50m de frente para a Rua Guadalupe, confrontando de um lado com o imóvel nº 1.955 da referida Avenida Brasil, e no outro lado, paralelamente à citada Avenida, com o imóvel nº 558 da Rua Guadalupe, encerrando a área de 1.075m<sup>2</sup>. No terreno acha-se edificado o prédio de

sobrado nº 1.929 da Avenida Brasil”. REGISTRO ANTERIOR: transcrição nº 12.135, de 22/4/1958, livro 3-J, deste Registro de Imóveis. **CONTRIBUINTE MUNICIPAL:** 013.071.0012-0. **AValiação DO BEM:** R\$20.300.000,00 (vinte milhões e trezentos mil reais) em abril de 2025 (Laudo de Avaliação às fls. 5692/5736 e homologado às fls. 5.872/5.873 do processo nº 1011869-42.1997.8.26.0100. **Avaliação atualizada do bem:** R\$ 20.513.881,82 (vinte milhões, quinhentos e treze mil, oitocentos e oitenta e um reais e oitenta e dois centavos), atualizada até julho 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:** **AV.1 – TRANSPORTE DE INDISPONIBILIDADE:** Indisponibilidade dos bens da proprietária Violeta Cury Chammas, CPF 022.622.848-73, promovida na transcrição nº12.135 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (registro 1215, no livro de Registro das Indisponibilidades). **AV.2 - TRANSPORTE DE INDISPONIBILIDADE:** Indisponibilidade dos bens do proprietário João Chammas, CPF 003.426.968-15, promovida na transcrição nº12.135 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, (processo nº 00130639120014036126, 2ª Vara Federal de Santo André/SP – Tribunal Regional Federal da 3ª Região). **AV.3 - TRANSPORTE DE INDISPONIBILIDADE:** Indisponibilidade dos bens da proprietária Violeta Cury Chammas, CPF 022.622.848-73, promovida na transcrição nº12.135 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (processo nº 00750009720085150158 da Vara de Ituverava/SP). **AV.4 – INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Indisponibilidade dos bens de Violeta Cury Chammas, CPF 022.622.848-73 (processo nº 00417000619945150104 da Vara do Trabalho de Tanabi/SP). **AV.5 – INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Indisponibilidade dos bens de Violeta Cury Chammas, CPF 022.622.848-73 (processo nº 10020705420175020435 do GAEPP – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região). **AV.6 – INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Indisponibilidade dos bens de Violeta Cury Chammas, CPF 022.622.848-73 (processo nº 10020705420175020435 do GAEPP – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região). **AV.7 – INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Indisponibilidade dos bens de Violeta Cury Chammas, CPF 022.622.848-73 (processo nº 00299004219955020060 do GAEPP – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região). **AV.9 – DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA:** Incidente de Desconsideração da Personalidade Jurídica julgado procedente em desfavor dos proprietários Violeta Cury Chammas (espólio), João Chammas, CPF 003.426.968-15 e outros (processo nº 0028802-96.2023.8.26.0100 da 9ª Vara Cível do Fórum João Mendes Júnior da Comarca de São Paulo/SP). **AV.11 – PENHORA EXEQUENDA:** Correção à AV. 10, penhora promovida nos autos do processo nº 1011869-42.1997.8.26.0100. **INVENTÁRIO** - Tramitando perante a 7ª Vara da Família do Foro central, sob nº 1065244-78.2022.8.26.0100.

**DOS DÉBITOS FISCAIS:** Existe débito fiscal correspondente ao ano de 2025, no valor de R\$124.781,80 (cento e vinte e quatro mil, setecentos e oitenta e um reais e oitenta centavos), bem como dívidas em aberto que totalizam R\$2.891.496,96 (dois milhões, oitocentos e noventa e um mil, quatrocentos e noventa e seis reais e noventa e seis centavos), conforme Certidão de Débitos expedida pela Prefeitura Municipal de 14 de julho 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 **60% (sessenta 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 ARREMATÇÃO:** 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 irretratável, 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. **Pagamento parcelado:** O pagamento do sinal igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance vencedor, deverá ser realizado no prazo de 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, e o saldo em até 06 (seis) parcelas, conforme decisão judicial de fls. 5.872/5.873 dos autos do processo nº 1011869-42.1997.8.26.0100, corrigidas mensalmente conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024, e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis), conforme determinação judicial, ou pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do Juízo competente, restando desde já consignado que o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, ainda que mais vultuosas. (Art. 895, §1, §2, §4, §5, §6, §7, §8, e §9 do CPC).

**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 ARREMATAÇÃO 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 lances 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](http://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](mailto: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.

**DR. RODRIGO GALVÃO MEDINA**

MM.(a) Juiz(a) de Direito da 9ª Vara Cível Do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP