



## **EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)**

O Dr. Douglas Iecco Ravacci, M.M. Juiz de Direito da 33ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital, Estado de São Paulo.

**FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, Sr. Eduardo Consentino, matriculado na Jucesp sob n.º 616 e/ou seu preposto em exercício João Victor Barroca Galeazzi, com escritório na Av. Fagundes Filho, 145, Cj. 22, Ed. Austin, Vila Monte Alegre - São Paulo/SP, através da plataforma eletrônica [www.BIASILEILOES.com.br](http://www.BIASILEILOES.com.br), devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:**

**PROCESSO Nº. 0940471-64.1999.8.26.0100 - CLASSE: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

**EXEQUENTE:** TRAJETO CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA (CNPJ nº 69.048.254/0001-86) na pessoa de seu representante legal. **EXECUTADOS:** ESAN ENGENHARIA E SANEAMENTO LTDA (CNPJ nº 43.018.068/0001-00) na pessoa de seu representante legal; CONSTRUTORA RADIAL LTDA, (CNPJ nº 61.153.888/0001-97) na pessoa de seu representante legal; RADIAL PARTICIPAÇÕES LTDA, (CNPJ nº 67.234.849/0001-09) na pessoa de seu representante legal; ELIAS CHAMMA, (CPF nº 017.219.848-87); ESPÓLIO DE RITA DE CÁSSIA DA MOTTA CHAMMA (RG 2.232.632) (REPRESENTADA POR SUAS HERDEIRAS - SAMARA, PATRÍCIA E ANDRÉA). **INTERESSADOS:** RAGGI BADRA NETO, (CPF nº 046.318.508-09); EIKO ISHIDA, (CPF nº 199.320.818-68) e Prefeitura Municipal de São Paulo, (CNPJ nº 46.395.000/0001-39) na pessoa de seu representante legal. BANCO DO BRASIL S.A., (CNPJ Nº 00.000.000/0001-91). **ADVOGADOS:** Edgard Hermelino Leite Junior, (OAB/SP 92.114); Tulio Braga De Castro, (OAB/SP 302.512), Priscilla Limena, (OAB/SP 154.282); Marco Antonio dos Santos Mattos, (OAB/SP 81.029); Ruy Pereira Camilo Junior, (OAB/SP 111.471); Michel Braz de Oliveira (OAB/SP n. 235.072).



**DÉBITOS DA AÇÃO:** Os débitos totalizam R\$ 621.879,90 (seiscentos e vinte e um mil, oitocentos e setenta e nove reais e noventa centavos) em abril/2024, de acordo com a planilha de cálculo juntada às fls. 1534. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

#### **DOS BENS:**

**Lote 01** - Terreno situado à Rua Alberto Hodge, lado ímpar, parte do lote nº 20, do lugar denominado Alto da Boa Vista, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, localizado na quadra formada pelas Ruas Alberto Hodge, Avenida São Paulo e em continuação Avenida Goiás, distante 322m do eixo da Rua Américo Brasiliense, medindo 10m de frente, por 45m da frente aos fundos, confrontando pelo lado esquerdo com terreno de Pedro Holfenstein Prado, e pelos fundos com a mesma largura da frente, com propriedade de Pierro Roversi, com a área de 450m<sup>2</sup>. **Consta na Av.7 (28/03/2014) a retificação administrativa**, para constar a seguinte descrição perimétrica: Terreno situado na Rua Alberto Hodge, lado par, parte do lote 20, no lugar denominado Alto da Boa Vista, localizado na quadra formada pelas Ruas Alberto Hodge, Avenida São Paulo (atual Rua Regina Badra), e em continuação com a Avenida Goiás (atual Rua Aurélia Perez Alvarez), distante do ponto inicial 3 – 321,47m do eixo da Rua Américo Brasiliense, do ponto inicial 3 segue alinhamento da Rua Alberto Hodge em direção a esquinas da Ruas Regina Badra e Marechal Deodoro, na distância de 10,00m de frente até o ponto 4, deflete a direita formando ângulo interno – 90°22'00”, e do ponto 4 que está localizado no alinhamento da Rua Alberto Hodge, deflete a esquerda formando ângulo interno – 89°52'37” na distância de 29,04m até o ponto 5 – pela lateral direita do lote no sentido de quem da rua olha para o terreno confronta com a matrícula nº 140.085 deste Serviço Registra de propriedade de Alberto Albuquerque Arantes e sua mulher Déa Gonçalves Arantes; do ponto 5 que está localizado no fundo do lote, deflete a esquerda por uma distância total somatória de 10,76m dividindo em três segmentos como segue: 5-6 – ângulo interno 83°21'19” na distância de 6,48m – 6-7 – ângulo interno 270°41'48” na distância de 0,65m – 7-8 – ângulo interno de 91°07'12” na distância de 3,63m, confrontando no 1º e 2º trecho (5-6 e 7) com a matrícula 228.924 deste Serviço Registral, de propriedade de Rivaldo Heil e Antonia Ferreira Heil, e no 3º trecho (7-8), confronta com a matrícula nº 288.374 deste Serviço Registral de propriedade de Elias Chamma e sua mulher Rita de Cássia da Motta Chamma; do ponto 8 que está localizado no fundo do lote, deflete a esquerda formando ângulo



interno – 94°35'04" na distância de 28,62m, até o ponto inicial 3 desta descrição pela lateral esquerda do lote, confrontando com a matrícula 35.423, deste Serviço Registral, de propriedade de Elias Chamma e sua mulher Rita de Cassia da Motta Chamma, encerrando o perímetro descrito com a área total e real de 288,77m<sup>2</sup>. **Observação:** Imóvel 03 Medindo 10,00m de frente, por 45,00m da frente aos fundos de ambos os lados tendo nos fundos a mesma largura da frente encerrando a área de 450,00m<sup>2</sup>. **Contribuinte Municipal nº** 088.265.0115-7. **Matrícula nº** 32.053 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **AVALIAÇÃO:** R\$ 1.147.000,00 (um milhão, cento e quarenta e sete mil reais), avaliado em Março/2017, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIO:** O exequente TRAJETO CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA.

**ÔNUS:** **Consta na** **Consta na Av.4** (19/04/2011) a penhora exequenda; **consta na Av.5** (11/03/2014) a penhora em favor do INSS extraída dos autos sob o nº 0029527-90.1999.4.03.6182 da 5ª Vara Cível da Justiça Federal; **consta na Av.8** (24/05/2021) a indisponibilidade dos bens extraída dos autos sob o nº 0270200-44.2000.5.02.0074 do TRT 2ª Região; **consta nas Av.9 e Av.10** (25/11/2021) a indisponibilidade dos bens extraída dos autos sob o nº 0174300-57.2002.5.02.0076 do TRT 2ª Região; **Consta na Av.11** 916/12/2022) a penhora em favor de Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA extraída dos autos sob o nº 0029880-71.2015.4.03.6182 da 3ª Vara de Execuções Fiscais de São Paulo; **consta na Av.12** (02/01/2023) a penhora em favor da União Federal – Fazenda Nacional extraída dos autos sob o nº 5020132- 22.2018.4.03.6182 da 5ª Vara de Execuções Fiscais de São Paulo. **Consta as fls. 1284.** Penhora no rosto dos autos derivada da vara da fazenda pública do foro central da comarca da capital, autos nº 0509534-98.1990.8.26.0100. Conforme consta nos autos informação de edificação construída sobre o imóvel eventual necessidade de regularização perante os órgãos competentes será de responsabilidade do arrematante. Observação: Em consulta junto ao site da PREFEITURA DE SÃO PAULO identificamos débitos fiscais no valor de R\$ 9.344,20, referente ao exercício de 2024 e R\$ 10.745,80, referente ao exercício de 2025 além de R\$ 206.184,69 para débitos inscritos em dívida ativa, até 18/02/2025.

**Lote 02** - Terreno situado na Rua Alberto Hodge, lado par, parte do lote 20, no Alto da Boa Vista, 29º Subdistrito Santo Amaro, medindo 12m de frente, contados a partir de 300m do eixo da rua Américo Brasileiro, por 45 da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma



metragem da frente, encerrando a área de 540m<sup>2</sup>, confrontando pelo lado direito com terreno compromissado a Laercio Guilger, pelo lado esquerdo com Regina Maria Morato de Carvalho, e pelos fundos com terrenos do Jardim dos Estados. Consta na Av.7 (28/03/2014) a retificação administrativa para consta a seguinte descrição perimétrica: Terreno situado na Rua Alberto Hodge, lado par, parte do lote 20, no Alto da Boa Vista, medindo do ponto inicial 1 contados a partir de 299,38m do eixo da Rua Américo Brasiliense; do ponto inicial 1 segue pelo alinhamento da Rua Alberto Hodge em direção a esquina nas Rua Regina Badra e Marechal Deodoro, na distância de 12,00m até o ponto 2; deflete a esquerda, fazendo ângulo interno de 90°22'00"; e do ponto 2 que está localizado no alinhamento da Rua Alberto Hodge, deflete a esquerda formando uma divisa em três segmentos, numa somatória de 47,30m, como segue: 2-9ª – ângulo interno – 89°52'46" – distância de 27,75m, 9ª-9 – ângulo interno de 265°10'10" – distância de 1,81m, 9-10 – ângulo interno de 88°42'52" – distância de 17,74m; dos pontos 2, 9ª e 9, confronta com a matrícula nº 35.423 deste Serviço Registral, de propriedade de Elias Chamma e sua mulher Rita de Cassia da Motta Chamma; dos pontos 10, 11 e 12 referente aos fundos do lote, com divisa em dois segmentos num total de 12,13m, deflete a esquerda, formando ângulos internos, como segue: 10-11 – ângulo interno de 91°47'44" - distância de 7,05m, 11-12 – ângulo interno de 183°47'08" – distância de 5,08m; dos pontos 10,11 e 12 confronta com a matrícula 192.123, deste Serviço Registral de propriedade de Luiz Fernando de Oliveira. **Observação:** Imóvel 01 Medindo 12,00m de frente, por 45,00m da frente aos fundos de ambos os lados tendo nos fundos a mesma largura da frente encerrando a área de 540,00m<sup>2</sup>. **Contribuinte Municipal nº** 088.265.0116-5. **Matrícula nº** 35.422 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **AVALIAÇÃO:** R\$ 1.507.000,00 (um milhão, quinhentos e sete mil reais), avaliado em Março/2017, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIO:** O exequente TRAJETO CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA.

**ÔNUS:** Consta na Av. 03 **HIPOTECA** em favor BANCO DO BRASIL S.A., CNPJ Nº 00.000.000/0001-91. **de Av.4** (19/04/2011) a penhora exequenda; **consta na Av.5** (11/03/2014) a penhora em favor do INSS extraída dos autos sob o nº 0029527- 90.1999.4.03.6182 da 5ª Vara Cível da Justiça Federal; **consta na Av.8** (24/05/2021) a indisponibilidade dos bens extraída dos autos sob o nº 0270200-44.2000.5.02.0074 do TRT 2ª Região; **consta nas Av.9 e Av.10** (25/11/2021) a indisponibilidade dos bens extraída dos autos sob o nº 0174300-57.2002.5.02.0076 do TRT 2ª Região. Consta as fls. 1284. Penhora no rosto dos autos derivada da vara da fazenda pública do



foro central da comarca da capital, autos nº 0509534-98.1990.8.26.0100. Conforme consta nos autos informação de edificação construída sobre o imóvel eventual necessidade de regularização perante os órgãos competentes será de responsabilidade do arrematante. Observação: Em consulta junto ao site da PREFEITURA DE SÃO PAULO identificamos débitos fiscais no valor de R\$ 20.632,00, referente ao exercício de 2024 e R\$ 21.787,10, referente ao exercício de 2025 além de R\$ 204.687,81 para débitos inscritos em dívida ativa, até 18/02/2025.

**LOCALIZAÇÃO DOS BENS:** Rua Alberto Hodge nº 268, Santo Amaro, São Paulo/SP (os bens fazem parte de um único imóvel, na qual estão sendo leiloados 2 partes de um total de 3 partes, conforme consta no laudo de avaliação).

**CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS):** O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

**BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.



**TRIBUTOS:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

**DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL:** Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

**HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

**MEACÃO:** Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**LEILÃO - DATAS:** A **1ª PRAÇA** que ocorrerá a partir de **07 de JULHO de 2025** às 14h00min e se encerrará em **10 de JULHO de 2025**, às 14h00min. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **10 de JULHO de 2025**, às 14h01min e se encerrará em **30 de JULHO de 2025**, às 14h00min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

**LEILOEIRO:** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Eduardo Consentino, inscrito na JUCESP sob o nº 616 e/ou seu preposto em exercício João Victor Barroca Galeazzi.

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



**PAGAMENTO DO LOTE:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

**PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de depósito bancário. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

**CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, remissão ou adjudicação, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

**ARREMATACÃO PELO CRÉDITO:** Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

**PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja



inferior a 50%. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

**PROPOSTAS:** Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas, pelo prazo máximo de 15 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

**VISITAÇÃO:** Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail [joao@biasileiloes.com.br](mailto:joao@biasileiloes.com.br), ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

**SISTEMA** - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

**LANCES:** Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de



enviar novos lances. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

**DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS:** Serão obtidas através do site [www.BIASILEILOES.com.br](http://www.BIASILEILOES.com.br) e do telefone (11) 4083-2575.

**CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico [www.BIASILEILOES.com.br](http://www.BIASILEILOES.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 15 de maio de 2025.

---

**Dr. Douglas lecco Ravacci**

Juiz de Direito