

5ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das partes Requerente(s): **MUNÍCIPIO DE SÃO PAULO**, inscrito no CNPJ nº 46.395.000/0001-39 e Requerido(a)(s): **HORIZONTE ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA.**, inscrito no CNPJ: 00.123.696/0001-43, seus representantes legais, cônjuges se casados foram e demais interessados.

A Doutora CARMEN CRISTINA FERNANDEZ TEIJEIRO E OLIVEIRA, MMª JUÍZA DE DIREITO DA 05ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, na forma da Lei, etc...

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os Autos do Processo nº **0004723-10.2017.8.26.0053 – Cumprimento de Sentença – Sucumbência**, foi designada a venda do(s) bem(ns) imóvel(eis), *através de alienação* judicial por **MEIO ELETRÔNICO**, observadas as regras pertinentes previstas nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, através do website devidamente habilitado para o ato: www.lanceja.com.br, sendo a alienação conduzida pela Leiloeira Oficial e Rural Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, estabelecida na Rua Laura, nº 138, Centro, Santo André/SP, CEP: 09040-240, Tel.: (11) 4425-7652, e-mail: atendimento@lanceja.com.br/juridico@lanceja.com.br; a saber:

DO LEILÃO – O leilão deverá ser realizado em duas etapas, eletronicamente pelo website: www.lanceja.com.br, a saber: - O **1º LEILÃO** terá início no dia **10 de setembro de 2025, à partir das 15h00min.**, e se estenderá por no mínimo três dias **encerrando-se em 15/09/2025, às 15h00min.**, oportunidade em que o bem será vendido pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO** no dia **15/09/2025, à partir das 15h01min., se estendendo até o dia 06 de outubro de 2025, com encerramento às 15h00min., sendo admitidos lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação** (conforme r. decisão de fls. 479/481), **atualizada pelo índice de correção da Tabela Prática do TJ/SP**, sendo que a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão haverá prorrogação de

seu fechamento por igual período de tempo visando manifestação de outros eventuais licitantes. **Considerar todos os horários mencionados como horário de Brasília.**

- DA DOCUMENTAÇÃO E DA PARTICIPAÇÃO: (I) A documentação necessária para participação na hasta será: **(a) Pessoa Física:** Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos); cadastro de pessoa física (CPF); comprovante de estado civil; comprovante de residência em nome do interessado; **(b) Pessoa Jurídica:** Contrato Social/Estatuto Social, com a última alteração/consolidado, ata de assembleia e demais documentos pertinentes ao “tipo de PJ”; cópia ou original do RG e CPF do sócio com poderes e do representante; **(c)** Em caso de representação, os interessados deverão apresentar procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital; (II) Além da documentação supramencionada, se faz necessário **(1) Para participar do leilão eletrônico, o(a) interessado deverá se cadastrar na plataforma www.lanceja.com.br, enviar os documentos necessários, assinar o Termo de Adesão com assinatura eletrônica disponibilizado no site www.lanceja.com.br e solicitar habilitação para o referido leilão, com a antecedência a cada etapa do leilão, sob pena de não ser efetivada a validação da referida habilitação, preenchendo todos os dados solicitados, pelo que responde civil e criminalmente, com a observância de todas as condições contidas no edital de leilão e nas regras de participação da plataforma; (II) O cadastro é pessoal e intransferível, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste Edital e pelos lanços realizados com seu login e senha; (III) A Leiloeira, ou quem por ela indicado, devidamente identificado, fica autorizada a efetuar visitas no local dos bens submetidos à hasta pública, acompanhado ou não de interessado(s) na arrematação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça designado pela respectiva Vara; (IV) A Leiloeira e a plataforma www.lanceja.com.br poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão.**

DO(S) BEM(NS): Será levado a leilão o bem penhorado às fls. 155/156, avaliado às fls. 198/199 e respectiva homologação às fls. 205/206, conforme descrição do lote abaixo relacionado, a saber:

LOTE ÚNICO: 01 (UM) IMÓVEL CONSTITUÍDO POR UMA CASA E RESPECTIVO TERRENO, SOB OS N°S 6 E 7, COM ENTRADA PELO N° 2.366 DA RUA AUGUSTA, SITUADO NO INTERIOR DE UMA VILA, BAIRRO CERQUEIRA CÉSAR, SÃO PAULO/SP, POSSUINDO ÁREA TOTAL DE 102.29 M² (METROS QUADRADOS), PERTENCENTE A MATRÍCULA N° 2.1063 DO 13° CRI DE SÃO PAULO/SP, conforme transcrição a seguir descrita: CASA e respectivo terreno sob nº 6, com frente para a Praça de Manobras da Vila denominada Jardim Augusta, com entrada pelo nº 2.366 da

Rua Augusta, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira César), construída no alinhamento, assobradada, unida aos prédios nºs 5 e 7, por paredes de meação e telhado comum, medindo o terreno 5,30m de frente para Praça de Manobras, com igual medida nos fundos, e 19,30m da frente aos fundos, de ambos os lados, perfazendo a área total de 102,29m², divide do lado direito de quem da praça de manobras olha a frente com o prédio nº 5, do lado esquerdo com o prédio nº 7, e nos fundos confronta com a Cia. City. **Registro Anterior:** Tr. nº 43.344 no L.3-AM-par. **Contribuinte Municipal:** nº 014.003.0031-2. **Ônus/Observações:** **Av. 01** – Para constar que, conforme inscrição nº 306 do 5º Cartório de Registro de Imóveis, do 8º Cartório de Notas desta Capital, foi instituída **SERVIDÃO PERPÉTUA** em favor da The São Paulo Tramway Light & Power Company Limited, atualmente denominada São Paulo Light S/A., Serviços de Eletricidade; **Av. 10** – Para constar que, o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o contribuinte nº 014.003.0162-9; **R 11** – Para constar que, por escritura lavrada no 9º Tabelião de Notas desta cidade de São Paulo, página 105 do livro 8045, Louise Polly Claes, CPF nº 521.974.928-53, VENDEU o imóvel objeto desta matrícula à HORIZONTE ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.123.696/0001-43, **Av. 12** – Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula, extraída dos autos da execução fiscal nº 66.460/01, dívida ativa nº 530.697-3/01-9, Vara das Execuções Fiscais Municipais desta Comarca de São Paulo, em que figuram como partes a Prefeitura do Município de São Paulo em face de Horizonte Administração e Comércio Ltda, já qualificado; **Av. 13** – Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula, extraída dos autos de execução fiscal nº 0113295-97-0900-8-26-0090, em que figuram como partes a Procuradoria Geral do Município de São Paulo, CNPJ nº 46.392.072/0001-22, em face de Horizonte Administração e Comércio Ltda., CNPJ nº 00.123.696/0001-43, Ofício das Execuções Fiscais Municipais desta Comarca de São Paulo; **Av. 14** – Para constar **PENHORA** exequenda. **Inscrição Municipal:** nº 014.003.0031-2. **Débitos de IPTU:** não constam débitos, conforme pesquisa realizada no website da Prefeitura de São Paulo em julho/2025. **Observações:** **1)** Conforme fls.149/154, a avaliação do imóvel objeto da presente alienação, foi realizada com base no Valor Venal de Referência (VVR) adotado pelo Município para fins de cálculo do ITBI. **2)** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. **3)** Quaisquer regularizações de área, matrícula entre outras a que se refere o imóvel por conta do arrematante. **4)** Venda “ad corpus” e no estado em que se encontra, sem

garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.494.946,00 (um milhão e quatrocentos e noventa e quatro mil e novecentos e quarenta e seis reais), agosto/2024. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 1.568.991,20 (UM MILHÃO, QUINHENTOS E SESSENTA E OITO MIL, NOVECENTOS E NOVENTA E UM REAIS E VINTE CENTAVOS), julho/2025**, pela Tabela Prática do TJ/SP.

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 62.491,44 (sessenta e dois mil e quatrocentos e noventa e um reais e quarenta e quatro centavos), março/2024.

- **VISITAÇÃO /MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO** – (I) Ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e o agendamento designando-se datas para as visitas dos interessados em vistoriar os bens penhorados, cabendo aos responsáveis pela guarda do bem **facultar o ingresso dos mesmos**; (II) Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico/filmagem para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. (III) Fica autorizado a instalação de faixa, placa, “outdoor” e demais materiais publicitários no local e em sua região, para ampla divulgação da venda.

- **DOS DÉBITOS/ÔNUS** – (I) O arrematante arcará com eventuais 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. (II) **Caberá aos interessados pesquisar junto aos órgãos competentes eventuais ônus que recaiam sobre os bens, antes das datas agendadas para os leilões, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital.** (III) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com possível ação para a imissão da posse no imóvel, regularização junto aos órgãos competentes, georreferenciamento, cadastro de qualquer natureza, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, discussão acerca de eventual desapropriação, alvarás, certidões, escrituras, regularização fundiária, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

- **DOS LANÇOS** – Os lances deverão ser captados de forma eletrônica, regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras contidas na Lei 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil) e Regulamentação Específica do CNJ. Os lances ofertados de forma eletrônica **pela Internet**, deverão ser realizados pelo site: www.lanceja.com.br, para que imediatamente sejam divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, mediante cadastramento prévio no site, e após estar devidamente habilitado para a participação do leilão, sendo aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site;

- **DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATACÃO(ÕES): (I) PAGAMENTO À VISTA:**

O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 01 (um) dia útil após declarado vencedor pela leiloeira, independentemente da homologação judicial, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo encaminhado ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante.;

(II) - PAGAMENTO PARCELADO:

(i) O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: proposta por escrito (sem prejuízo de que os lances devem ser ofertados pela internet), *antes da realização de cada etapa do leilão, desde que devidamente cadastrado e habilitado a participação do referido leilão junto ao site www.lanceja.com.br e encaminhar para o(s) e-mail(s): juridico@lanceja.com.br*, (ii) deverá ainda ser observado o disposto no Art. 895, I, II, § § 1º, 2º, 4º e 6º do CPC, correção pela Tabela Prática do TJ/SP. 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, garantido por hipoteca do próprio bem. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, § 4º CPC). O arrematante terá o **prazo de até 01 (um) dia útil**, subsequente ao encerramento do leilão para efetuar o pagamento do sinal/entrada proveniente da proposta de parcelamento da arrematação; (iii) *Caso não haja manifestação escrita sobre o interesse de parcelamento ANTECIPADAMENTE AO ENCERRAMENTO DO LEILÃO, será considerado para todos os efeitos “PAGAMENTO À VISTA”.* **Observação:** i) A apresentação de proposta de parcelamento não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, do CPC) e não exime o proponente de lançar no leilão de forma online pelo site; ii) A proposta de pagamento do lance à vista sempre

prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.

- **COMISSÃO DA LEILOEIRA** - O arrematante deverá pagar à Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 01 (um) dia útil após ser declarado vencedor, diretamente à Leiloeira através depósito bancário em conta corrente a ser indicada no ato da arrematação. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas;

- **DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS:** Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à leiloeira no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor da leiloeira oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado a leiloeira a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital. Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução que se deu a arrematação (artigo 895, § 4º e 5º, do CPC).

OBSERVAÇÕES GERAIS: **(a) O Bem será alienado em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas;** **(b)** Assinado o auto de arrematação pelo juiz e pela leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); **(c)** Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lances em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is); **(d)** O Arrematante declara que: **(i)** conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmete o bem levado a leilão aceitando adquiri-lo nos termos deste Edital de Leilão, cuja venda se concretizará em caráter *Ad Corpus* e no estado e condições em que se encontra; **(ii)** assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto ao bem objeto da arrematação; **(iii)** assume todos os custos, emolumentos e tributos referentes à transferência patrimonial e regularização do bem arrematado; **(iv)** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou

pessoas, sendo a desocupação por conta do(a) arrematante; **(v)** a alienação será formalizada por termo nos autos da execução **(e)** Na hipótese de CANCELAMENTO DO LEILÃO, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes, desistência do exequente ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela leiloeira, devidamente comprovadas, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento; **(f) QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO):** A Gestora fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ; **(g)** Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente, informando ainda os lances anteriores para que sejam submetidos à devida apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil); **(h)** Em caso de acolhimento/homologação de melhor proposta, o ofertante será intimado para, no prazo fixado, efetue os pagamentos devidos da arrematação e da Leiloeira, devidamente atualizados, nos termos do edital de leilão; **(i) se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal dos executados, dos condôminos, dos credores, senhorio e terceiros interessados, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 889, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital;** **(j) 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;** **(k)** A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC;

O Edital de Leilão será publicado na rede mundial de computadores **no site www.lanceja.com.br**, nos termos do art. 887, § 2º do NCPC.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE www.lanceja.com.br;

Os interessados são responsáveis pela análise jurídica (e de qualquer natureza) do processo que deu origem ao presente leilão e de eventuais recursos.

Ficam as partes Requerente(s): **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** e Requerido(a)(s): **HORIZONTE ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA.**, seus representantes legais, cônjuges se casados foram, demais interessados:e advogado(s) INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 23 de julho de 2025.

Doutora CARMEN CRISTINA FERNANDEZ TEIJEIRO E OLIVEIRA, MMª JUÍZA DE DIREITO DA 05ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA DO FORO CENTRAL DA COMARCA

DE SÃO PAULO/SP.