

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA VARA DA 6ª VARA CÍVEL
FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO

Praça João Mendes, s/n, 12º andar, Sala 1218, Centro, CEP: 01501-900 - São Paulo/SP
 Fone: (11) 3538-9107 - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O(A) Excelentíssimo(a) Sr.(a) Dr.(a) Juiz(a) de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

FAZ SABER A QUANTOS O PRESENTE VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E INTERESSAR POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes da Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o Leiloeiro nomeado, **GIORDANO BRUNO COAN AMADOR, matriculado na JUCESP sob n.º 1061, com escritório na Rua Indiana, nº 903, Brooklin Novo, São Paulo/SP, através da plataforma eletrônica www.giordanoleiloes.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:**

1) PROCESSO Nº. 0017079-23.1999.8.26.0100 – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

2) EXEQUENTE: JOSÉ AUDENI DE ARAÚJO (CPF/CNPJ: 949.249.618-68)

EXECUTADO: GM- DUARTE CHAVES- DUARTE & CHAVES CIA LTDA. (CPF/CNPJ: 53.446.936/0001-07); ARMANDO ROMANO FILHO (CPF/CNPJ: 566.683.178-04) e IZILDA SPARTANO ROMANO (CPF/CNPJ: 812.108.338-91)

TERCEIRO INTERESSADO: BANCO FIDIS S/A; ARNALDO FRANCELINO DOS SANTOS; PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO e RODOLFO CARNEIRO

3) DATAS: 1º Leilão no dia 11/05/2026 a partir das 11:00 horas e se encerrará dia 13/05/2026 às 11:00 horas, quando somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no dia 13/05/2026 a partir das 11:01 horas e se encerrará no dia 03/06/2026 às 11:00 horas, quando serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) da avaliação, **exceto nos casos em que há reserva de quota parte do coproprietário ou determinação judicial de reserva de meação**. Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais ao fechamento do leilão, serão acrescidos 03 minutos a partir do horário do recebimento do último lance ofertado para o término do leilão. **REPASSE:** Os bens não arrematados serão disponibilizados novamente em repasse, **em até 15 minutos** após o encerramento do 2º (segundo) leilão, com duração de 01:00 (uma) hora. Durante a hora adicional (repasse) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o 2º (segundo) leilão.

4) DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 672.830,36 em 08/2025, de acordo com a planilha de cálculo juntada de fls. 1460. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

5) DO BEM: Terreno c/1.068,03m², à Rua Senador Otávio Mangabeira nº 83, Jardim Morumbi, São Paulo/SP, c/ construção de dois pisos, matrícula 40.869 - 18º CRI São Paulo/SP, a saber: - UM TERRENO à RUA SENADOR OTAVIO MANGABEIRA, esquina com a RUA BARÃO DE CASA BRANCA, constituído pelo lote 1 e partes dos lotes 3 e 4 da quadra 9-A, do Jardim Morumbi, 13º Subdistrito, Butantã, com a área de 1.068,03m², medindo 37,94m de frente, medida essa que corresponde à soma das linhas de frente para a referida rua, do lote nº 1, lote 3 e parte do lote 4, ou seja, 11,00m mais

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA VARA DA 6ª VARA CÍVEL
FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO

Praça João Mendes, s/n, 12º andar, Sala 1218, Centro, CEP: 01501-900 - São Paulo/SP
 Fone: (11) 3538-9107 - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

15,00m e 11,94m, 13,68m em linha curva, na confluência das ruas Senador Otávio Mangabeira e Rua Barão de Casa Branca; 17,83m de frente para a rua Barão de Casa Branca; da frente aos fundos do lado direito de quem da rua Barão de Casa Branca olha o terreno mede inicialmente 25,00m confrontando com o lote 2, de propriedade de Nair Ridolfo Monteiro; daí deflete ligeiramente à esquerda e segue por 23,34m confrontando com o lote 3 (parte) e parte do lote 4, de propriedade de Nair Ridolfo Monteiro; daí deflete novamente ligeiramente à esquerda, seguindo por 6,21m confrontando com parte do lote nº 4, que nesta data fica pertencendo a Maria Lucia Monteiro, finalmente, do lado esquerdo de quem da rua Senador Otávio Mangabeira olha o terreno mede 15,00m, confrontando com o remanescente do lote 4, de propriedade de Maria Lucia Monteiro Pinto. **Obs.:** Conforme Av.2 da matrícula imobiliária, foi construída uma casa que recebeu o nº 138 da Rua Senador Otávio Mangabeira. Segundo laudo de avaliação, imóvel está localizado à Rua Senador Otávio Mangabeira nº 83, Jardim Morumbi – São Paulo/SP. Sobre o terreno está erigido uma construção com uso residencial de dois pisos (térreo e superior), com área construída da residência de 558m² e área construída abrigo autos/churrasqueira de 200m². No pavimento térreo é composto por sala de estar, sala de lareira, sala íntima, escritório, quatro suítes, lavabo, sala de almoço, cozinha, depósito, área de serviço e quarto de serviço, além da piscina, áreas ajardinadas, churrasqueira e abrigo para autos. No pavimento superior possui suíte máster, sala íntima, sala de banho, banheiros senhor e senhora, closets e varanda. Imóvel com Inscrição Municipal sob o nº 123.183.0008-8 e matriculado sob o nº 40.869 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

6) AVALIAÇÃO: R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais) em janeiro de 2016. Atualizado para R\$ 7.466.359,98 (sete milhões, quatrocentos e sessenta e seis mil, trezentos e cinquenta e nove reais e noventa e oito centavos), em março de 2026, com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

6.1) LANCE MÍNIMO: R\$ 4.479.815,99 (quatro milhões, quatrocentos e setenta e nove mil, oitocentos e quinze reais e noventa e nove centavos).

7) DEPOSITÁRIO(A): ARMANDO ROMANO FILHO e IZILDA SPARTANO ROMANO.

8) ÔNUS: R.9 – Hipoteca em favor do Banco General Motors S/A; R.10 – Penhora nos autos nº 2.951/97, em favor do Banco General Motors S/A (BGM), em trâmite na 28ª Vara Cível de São Paulo/SP; R.11 e 12 – Penhora e Arresto nos autos nº 1884/1998, em favor do Banco Sudameris Brasil S/A, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, São Paulo/SP; R.13 – Penhora nos autos nº 2.042/1993, em favor de Raimundo Lopes dos Santos, em trâmite na 39ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; Av.16 - Penhora nos autos nº 2151-1998, em favor de Sérgio Tadeu Gomes Tavares, em trâmite na 74ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; Av.18 – Penhora nos autos nº 2076/1998, em favor de Antonio Francisco Macedo Neto, em trâmite na 10ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; Av.20 – Penhora nos autos nº 03325-1999-051-02-00-0, em favor de Marilene Soares Anselmo, em trâmite na 51ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; Av.21 – Penhora nos autos nº 02199-1998-006-02-00-0, em favor de Washington Souza Sobrinho, em trâmite na 6ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; Av.22 – Arresto nos autos nº 202.913/06, em favor da Prefeitura do Município de São Paulo, em trâmite na Vara das Execuções Fiscais Municipais de São Paulo/SP; Av.23 – Penhora nos autos nº 0920122-77.1998.8.26.0002, em favor de GM Factoring Sociedade de Fomento Comercial Ltda. GMF, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Regional II Santo Amaro, São Paulo/SP; Av.25 – Penhora nos autos nº 0028543-13.2000.8.26.0002, em favor de Ruth Seng Pacheco e Chaves, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional II Santo Amaro, São Paulo/SP; Av.27 - Penhora nos autos nº 1808/1991, em favor de José Batista Sobrinho, em trâmite na 35ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; Av.28 – Penhora nos autos nº 2181/1998, em favor de Luiz Carlos Batista da Cunha, em trâmite na 34ª Vara do Trabalho de São

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA VARA DA 6ª VARA CÍVEL
FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO

Praça João Mendes, s/n, 12º andar, Sala 1218, Centro, CEP: 01501-900 - São Paulo/SP
 Fone: (11) 3538-9107 - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

Paulo/SP; Av.29 – Penhora nos autos nº 1840-1998, em favor de José Aparecido dos Santos, em trâmite na 5ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; Av.30 – Penhora nos autos nº 0891555-96.1999, em favor de Solange Kimie Takahashi, em trâmite na 32ª Vara Cível de São Paulo/SP; Av.31 – Penhora nos autos nº 0017079-23.1999.8.26.0100 (PRESENTE PROCESSO), em favor de Jose Audeni de Araujo, em trâmite na 6ª Vara Cível de São Paulo/SP; Av.32 – Penhora nos autos nº 856.428/99, em favor da Prefeitura do Município de São Paulo, em trâmite na Vara de Execuções Fiscais Municipais de São Paulo/SP; Av.33 – Indisponibilidade de bens nos autos nº 00273415020064036182, em trâmite na 8ª Vara de Execuções Fiscais de São Paulo/SP; Av.34 – Penhora nos autos nº 0605281-50.1998.8.26.0100, em favor do Banco Fidis S/A, em trâmite na 32ª Vara Cível de São Paulo/SP; Av.35 – Indisponibilidade de bens nos autos 00767002419945020009, em trâmite na 9ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; Av.36 – Indisponibilidade de bens nos autos nº 01748003919985020020, em trâmite no Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial (GAÉPP); Av.37 – Penhora nos autos nº 0063200-41.1995.5.02.0077, em favor de Eduardo de Souza, em trâmite na 77ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; Av.38 – Indisponibilidade de bens nos autos nº 00298009719975020034, em trâmite no Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região; Av.40 – Indisponibilidade de bens nos autos nº 02181000919985020034, em trâmite no Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região; Av.41 – Indisponibilidade de bens nos autos nº 02443001320005020057, em trâmite na 57ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; Av.44 – Indisponibilidade de bens nos autos nº 02199005919985020006, em trâmite no Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região; Av. 45 – Indisponibilidade de bens nos autos nº 01333002019985020011, em trâmite no Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região; Av.43 e 46 – Indisponibilidade de bens nos autos nº 01863005819985020067, em trâmite no Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região; Av.39 e 47 – Indisponibilidade de bens nos autos nº 01673003119985020016, em trâmite no Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região; Av.42 e 48 – Indisponibilidade de bens nos autos nº 03126001019995020074, em trâmite no Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região; Av.49 – Indisponibilidade de bens nos autos nº 03119006619985020062, em trâmite no Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região; Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária. Débitos de IPTU no valor de R\$ 744.000,13 em 04/03/2026.

9) BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: Correrão por conta do arrematante eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, inclusive condominiais, despesas e custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, bem como a comissão do leiloeiro, fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor. Quanto aos débitos fiscais e tributários deverá ser observado o disposto no art. 130, parágrafo único do CTN.

10) HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil).

11) MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do CPC/2015, 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.

12) DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-las a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa, benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA VARA DA 6ª VARA CÍVEL
FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO

Praça João Mendes, s/n, 12º andar, Sala 1218, Centro, CEP: 01501-900 - São Paulo/SP
 Fone: (11) 3538-9107 - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

Assim, para que **QUEM TIVER DIREITO** (art. 892 § 2º e 3º, 843 § 2º, ambos do Código Processo Civil) possa exercer o direito de preferência dos bens leiloados, deverão, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site www.giordanoleiloes.com.br. Ao efetuar o cadastro e habilitação, informar a **CONDIÇÃO DE PREFERÊNCIA** do bem, para poder, se quiser, exercer referido direito; fornecer as informações e documentos requisitados, e aderir as regras do gestor. **O TERCEIRO que, não seguir este procedimento não estará habilitado a exercer o direito de preferência.** Respeitadas as regras do **DIREITO DE PREFERÊNCIA**, havendo licitante em cada lote, seja no 1º ou no 2º leilão, caberá ao **TERCEIRO**, se desejar, **no tempo disponibilizado pelo sistema gestor para que os lances sejam cobertos por outros interessados**, exercer o direito de preferência, **ao menos igualando ao maior lance e forma de pagamento ofertada.**

13) VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o 2º leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final, aplicando-se por analogia o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017.

14) LEILOEIRO: O Leilão estará a cargo do Leiloeiro Oficial ora nomeado, **Sr. GIORDANO BRUNO COAN AMADOR**, JUCESP sob nº 1061, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais (Leiloesjudiciais.com.br).

15) COMO PARTICIPAR DO LEILÃO/VENDA: Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site www.giordanoleiloes.com.br, devendo, para tanto, os interessados, aceitar os termos e condições informados no site. Veja no site do Leiloeiro(a) Oficial a relação de documentos necessários para efetivação do cadastro. Fica o Leiloeiro autorizado a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

16) PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.giordanoleiloes.com.br, e também no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

17) PAGAMENTO: Em caso de imóveis com valor de avaliação igual ou superior a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), o pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições:

O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses; As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada; Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária do **IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo**;

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA VARA DA 6ª VARA CÍVEL
FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO

Praça João Mendes, s/n, 12º andar, Sala 1218, Centro, CEP: 01501-900 - São Paulo/SP
 Fone: (11) 3538-9107 - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

Caução: Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação;

OBS.: Sobre direito de preferência: Lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.

18) ATRASO NO PAGAMENTO DA PARCELA: No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando 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 do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos;

19) ARREMATAÇÃO PELO CREDOR: 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 CPC/2015). Na hipótese de arrematação com crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

20) 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, em conta fornecida via e-mail após o encerramento do leilão eletrônico. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 6º, do CPC/2015, a comissão do Leiloeiro será a este devida.

Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor do Leiloeiro a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, o Leiloeiro cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ele realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo.

Fica ciente o arrematante inadimplente que fraudar o leilão é crime previsto no artigo 358 do Código Penal e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.

21) CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO MOTIVADOS POR ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

I - Caso haja adjudicação, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem adjudicado, a ser pago pelo adjudicante.

II - Havendo remição ou acordo, antes da realização do leilão, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

III - Será devido ao Leiloeiro Oficial, comissão de 5% sobre o valor da arrematação em casos de acordo ou remição após a realização da alienação e arrematação do bem, conforme artigo 7º § 3 da Resolução 236/2016, a ser arcado pelo executado remidor.

Os percentuais/valores acima, serão pagos a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, valores esses a serem pagos pela parte executada.

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA VARA DA 6ª VARA CÍVEL
FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO

Praça João Mendes, s/n, 12º andar, Sala 1218, Centro, CEP: 01501-900 - São Paulo/SP
Fone: (11) 3538-9107 - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

Se o Executado pagar a dívida na forma do artigo 826 do CPC, ou ainda, 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.

22) IMÓVEL OCUPADO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente.

23) LANCES: Havendo lances nos 3 (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 (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrescidos da comissão do Leiloeiro em até 24 horas, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo (Pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 335 de Código Penal), informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

24) VISITAÇÃO: É vedado aos Senhores Depositários criarem embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV, do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os colaboradores 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.

25) DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através da Central de Atendimento do Leiloeiro, telefone **0800-500-9947**, Chat no site do leiloeiro e também é possível, encaminhar e-mails com dúvidas à Central, através do link “Fale Conosco” ou diretamente pelo endereço **contato@giordanoleiloes.com.br**.

26) ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, 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 (art. 903 caput, do CPC). Tratando-se de leilão eletrônico, o Leiloeiro Oficial poderá assinar o auto pelo arrematante, desde que autorizado por procuração.

27) CONDIÇÕES GERAIS: O Leiloeiro Público Oficial, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Ainda, não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro. Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ. Os licitantes deverão acompanhar a realização do leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pelo Leiloeiro Oficial para qualquer tipo de informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA VARA DA 6ª VARA CÍVEL
FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO

Praça João Mendes, s/n, 12º andar, Sala 1218, Centro, CEP: 01501-900 - São Paulo/SP
 Fone: (11) 3538-9107 - E-mail: upj6a10cv@tjssp.jus.br

impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando este não responder prontamente aos contatos do Leiloeiro Oficial, serão de responsabilidade unicamente do próprio licitante. Fica ciente o arrematante de que, em caso de invalidação, ineficácia, resolução ou desistência da arrematação, sem culpa do arrematante, o Leiloeiro Oficial procederá à devolução da comissão após a devida intimação e no prazo estabelecido pelo Magistrado. O valor da comissão a ser devolvido será acrescido de correção monetária, calculada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), desde a data do pagamento ao Leiloeiro até a data da efetiva devolução, conforme o art. 389 do CPC, sem a incidência de juros moratórios.

28) INTIMAÇÃO: Ficam desde logo intimados os executados **GM- DUARTE CHAVES- DUARTE & CHAVES CIA LTDA.** na pessoa de seu Representante Legal; **ARMANDO ROMANO FILHO** e **IZILDA SPARTANO ROMANO** e seus respectivos cônjuges se casados forem; os terceiros interessados **BANCO FIDIS S/A; ARNALDO FRANCELINO DOS SANTOS; PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** e **RODOLFO CARNEIRO**, bem como os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se porventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015.

Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. Publicado e afixado no local de costume, na sede do Órgão, bem como no sítio eletrônico: www.giordanoileiloes.com.br.

Nesta Cidade e Comarca de São Paulo/SP, em 13 de março de 2026.

Dra. RENATA BARROS SOUTO MAIOR BAIÃO.
 Juíza de Direito