

DADOS DO PROCESSO

JUIZ: GULHERME SILVEIRA TEIXEIRA
PROCESSO N.º: [0003860-98.2003.8.26.0100](#) - Cumprimento de sentença
VARA: 5ª Vara Cível
COMARCA: Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo

EXEQUENTES: GEORGETTE ZEIDO LETAIF (CPF/MF 072.231.048-05), PAULO LETAIF (CPF/MF 165.861.698-79) e seus respectivos cônjuges, se casados forem;

EXECUTADOS: ESPÓLIO DE CELINA MARIA DE MELLO HELOU (CPF/MF 942.232.468-87), ESPÓLIO DE RAGUEB HELOU (CPF/MF 047.035.458-53) por meio de seus representantes legais; REGINA HELENA DE MELO HELOU (CPF/MF 099.765.998-03), REINALDO ABRAMOVAY (CPF/MF 008.387.288-47) e seus respectivos cônjuges se casados forem;

INTERESSADOS: MARIA ANGELA HELOU BRESCIANI (CPF/MF 149.095.928-90). LUIS ANTÔNIO DE MELLO HELOU (CPF/MF 249.579.128-07). CONDOMÍNIO CAIÇARA (CNPJ/MF 54.357.587/0001-10). PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ. SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO – SPU. PROCESSO n.º 583.00.2000.622138-2/000001 em tramite perante a 16ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. **AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 2268337-86.2024.8.26.0000** em tramite perante a 34ª Câmara de Direito Privado da comarca de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEIS: (A) - Alameda dos Guaiazes n.º 399, parte do lote 5, da quadra 3-N, em Indianópolis - 24º subdistrito.
01 (UM) PRÉDIO E SEU RESPECTIVO TERRENO, medindo 20,00m de frente a contar depois de 30,00m da Avenida Indianópolis (por 20,00m da frente aos fundos), encerrando a área de 400,00m², confinando à direita, de quem de dentro do terreno olha, com frente para a referida alameda, com o restante do lote 5, e do outro lado e nos fundos com terreno que são ou foram da Cia. Territorial Paulista. **CADASTRO MUNICIPAL: 045.132.0015-4. MATRÍCULA N.º 94.638 DO 14º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LOCALIZAÇÃO: Alameda dos Guaiases, 399, Indianópolis, São Paulo – SP, 04079-011.

AVALIAÇÃO: R\$ 2.032.401,58 (dois milhões, trinta e dois mil, quatrocentos e um reais e cinquenta e oito centavos) setembro/2024. O valor de avaliação será atualizado à época das praças com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

ONUS: Consta na **AV.03 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.02 PENHORA** extraída do processo n.º 583.00.2000.622138-2/000001 em tramite perante a 16ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta Agravo de Instrumento n.º 2268337-86.2024.8.26.0000 pendente de julgamento em tramite perante a 34ª Câmara de Direito Privado da comarca de São Paulo. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 205.137,57 (duzentos e cinco mil, cento e trinta e sete reais e cinquenta e sete centavos) em 02 de outubro de 2024. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN, e entendimento do STJ (AREsp: 1650732 SP 2020/0012588-1, Relator: Ministro GURGEL DE FARIA, Data de Publicação: DJ 10/03/2022). Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal

Regional do Trabalho da 2ª Região, até 01/10/2024, **NÃO CONSTAM** ações trabalhistas em tramitação em face dos executados. Em consulta eletrônica ao banco de dados de processos físicos e eletrônicos de 1ª e 2ª instâncias do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, pesquisando-se os termos digitados, até 01/10/2024, **NÃO CONSTAM** ações trabalhistas em tramitação em face dos executados. Em consulta eletrônica a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitidas pelo Tribunal Superior do Trabalho, até 02/10/2024, **NÃO CONSTAM** no banco nacional de devedores trabalhistas em face dos executados. Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009- CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 – CNJ).

(B) – 01 (UM) APARTAMENTO Nº 91, localizado no 10º pavimento do Edifício Caiçara, sito a Rua Santo Amaro, atual nº 50, antes nº 70, nesta cidade e comarca de Guarujá; possuindo a área total de 110,00ms2, mais ou menos, e mais 1/20 avos do terreno e das partes de uso e serventia comuns do condomínio; confrontando do lado da Rua Santo Amaro com o apartamento nº 92, com o hall de inquilinos, com a caixa dos elevadores, com o hall de serviço do pavimento e escadaria; do lado oposto, do lado direito e esquerdo com terreno no condomínio; e Edifício esse construído nos terrenos que são os seguintes: um terreno sob o nº 50 antes 70 e antigo nº 40 da Rua Santo Amaro, para a qual mede 20,00ms de frente, e, um terreno medindo 15,00ms de frente para a Rua Mário Ribeiro. **CADASTRO MUNICIPAL: 0-0009-012-017. MATRÍCULA Nº 1.484 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARUJÁ DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: A unidade de nº 91, se localiza no 10º andar do Edifício Caiçara (torre única), possuindo 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 ampla sala para 2 ambientes, cozinha e área de serviço completa com quarto de empregada, banheiro contendo uma área de 110,00m². A unidade em questão possui uma vaga de garagem no andar térreo. O apartamento possui vista para o mar.

LOCALIZAÇÃO: Rua Santo Amaro, 50, Apto. 91, Pitangueiras, Guarujá – SP, 11410-070.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 360.897,60 (trezentos e sessenta mil, oitocentos e noventa e sete reais e sessenta centavos) em setembro/2024. O valor de avaliação será atualizado à época das praças com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

ONUS: Consta na **AV.06 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Agravo de Instrumento nº 2268337-86.2024.8.26.0000 pendente de julgamento em tramite perante a 34ª Câmara de Direito Privado da comarca de São Paulo. **CONSTAM DÉBITOS CONDOMINIAIS** junto a unidade leiloada no valor de R\$ 165.978,57 (cento e sessenta e cinco mil novecentos e setenta e oito reais e cinquenta e sete centavos) em 01 de outubro de 2024 que será atualizado a época da alienação. **Havendo saldo devedor remanescente superior à arrematação, será de responsabilidade do arrematante, à luz da natureza propter rem da obrigação, observada a ordem de preferência, nos termos do art. 908, § 1º do CPC.** Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 83.485,40 (oitenta e três mil quatrocentos e oitenta e cinco reais e quarenta centavos) em 02 de outubro de 2024. **Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN, e entendimento do STJ (AREsp: 1650732 SP 2020/0012588-1, Relator: Ministro GURGEL DE FARIA, Data de**

Publicação: DJ 10/03/2022). Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 01/10/2024, **NÃO CONSTAM** ações trabalhistas em tramitação em face dos executados. Em consulta eletrônica ao banco de dados de processos físicos e eletrônicos de 1ª e 2ª instâncias do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, pesquisando-se os termos digitados, até 01/10/2024, **NÃO CONSTAM** ações trabalhistas em tramitação em face dos executados. Em consulta eletrônica a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitidas pelo Tribunal Superior do Trabalho, até 02/10/2024, **NÃO CONSTAM** no banco nacional de devedores trabalhistas em face dos executados. Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009- CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

- DEPOSITÁRIOS:** ESPÓLIO DE CELINA MARIA DE MELLO HELOU (CPF/MF 942.232.468-87). ESPÓLIO DE RAGUEB HELOU (CPF/MF 047.035.458-53).
- DÉBITO DA AÇÃO:** R\$ 5.790.893,17 (cinco milhões, setecentos e noventa mil, oitocentos e noventa e três reais e dezessete centavos) em agosto de 2024 (fls. 1033-1044).
- 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).
- TRIBUTOS:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, bem como os de natureza propter rem, que serão sub-rogados no valor da arrematação, observada a ordem de preferência, nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

INFORMAÇÕES DO LEILÃO

- AVALIAÇÃO:** **(A)+(B) = R\$ 2.393.299,18 (dois milhões, trezentos e noventa e três mil, duzentos e noventa e nove reais e dezoito centavos)** em setembro/2024. O valor de avaliação será atualizado à época das praças com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.
- DATAS:** **1º LEILÃO em 16/12/2024 a partir das 09:00 horas com encerramento às 14:00 horas em 19/12/2024;** correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO que se encerrará em 03/02/2025 a partir das 14:00 horas,** correspondente à 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.
- PORTAL:** **SUBLIME LEILÕES**, site www.sublimeleiloes.com.br.
- LEILOEIRO:** CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS - JUCESP 1049.
- CADASTRO:** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias simples dos seguintes documentos: I - Pessoa Física: RG e CPF ou CNH, comprovante de endereço e certidão de casamento + RG e CPF ou CNH do cônjuge, se casado for; II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais de um dos sócios (RG e CPF ou CNH) e procuração com firma reconhecida da assinatura, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

PAGAMENTOS:

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 e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil cominado com o art. 7º, caput da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a apresentação da minuta de edital de leilão, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 5% (cinco por cento) do valor do acordo. Neste caso, deverá o (a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. 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. Em todos os casos o pagamento será feito através de guia judicial ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: judicial@sublimeleiloes.com.br. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). 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 Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar os bens 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).

PARCELAMENTO:

O interessado em adquirir o bem penhorado 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 60% do valor de avaliação atualizado. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, aqueles interessados em adquirir o bem penhorado de forma parcelada, que por alguma razão ou justificativa perder o prazo que estabelece o art. 895 do CPC, deverão registrar a proposta no site deste gestor, pois na ausência de lances à vista, poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. 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 e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

INTIMAÇÕES:

A título de esclarecimento, consta expressamente que a publicação da minuta de edital supre a intimação pessoal do executado nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

CONDIÇÕES DO SISTEMA

A avaliação será atualizada mensalmente de forma automática pelo sistema. 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 (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). 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 serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

São Paulo, 7 de outubro de 2024.

GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA

Juiz de Direito