

EDITAL DE INTIMAÇÃO E LEILÃO JUDICIAL
6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL – SP

Edital de **PRAÇA ÚNICA** do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** dos(as) executados(as) **RT BUSINESS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA. (CNPJ: 29.216.130/0001-48)** e **TIAGO CARDOSO DE CASTRO ALEXANDRINO BAHIA (CPF: 213.459.918-94)**, da credora penhorante e terceira interessada **GLÁUCIA CILENE VITURI (CPF: 248.699.788-14)**, do terceiro interessado **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIAZZA NAVONA**, e da credora fiscal e terceira interessada **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DO SUL – SP**, extraído dos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA movido por **SANTALINA PARTICIPAÇÕES LTDA. (CNPJ: 15.520.744/0001-04)**. Processo nº **0004429-61.2023.8.26.0565**.

A **DRA. DANIELA ANHOLETO VALBÃO PINHEIRO LIMA**, Juíza de Direito da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Caetano do Sul – SP, na forma da lei, FAZ SABER a todos quanto este edital virem, ou dele conhecimento tiverem, e a quem interessar possa que, com fundamento nos arts. 882 e parágrafos e 884, I e II, do Código de Processo Civil, regulamentados pela Resolução CNJ nº 236/2016, pelo Provimento CG nº 19/2021, pelo Provimento CSM nº 2.614/2021 e pelos arts. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do TJSP, através do portal de Leilões online **CRIS LEILÕES** (www.crisleiloes.com.br), a Leiloeira Pública Oficial **CRISTIANE FRANKLIN SIMÕES, JUCESP nº 1.058**, levará a público pregão de venda e arrematação o bem abaixo descrito, tendo a **PRAÇA ÚNICA o seu início no dia 02 de julho de 2026, às 14h45, e término no dia 27 de julho de 2026, às 14h45**, ocasião em que serão aceitos lances iguais ou superiores a **70% (setenta por cento)** do valor atualizado da avaliação, nos termos da decisão de fls. 309/310, e conforme artigos 885 e 891 do CPC, em seu Parágrafo Único: (*Considera-se lance vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação*).

LOTE ÚNICO: O IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 30.560 DO 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL – SP, tratando-se da *unidade autônoma designada APARTAMENTO Nº 94, localizado no 9º andar do EDIFÍCIO PIAZZA NAVONA, situado na Rua São Paulo nº 931, nesta cidade e comarca de São Caetano do Sul, composto de sala para dois ambientes com terraço, uma suíte com terraço e banheiro privativo, dois dormitórios simples, banheiro completo com duto, circulação interna e cozinha com área de serviço e WC, com a área real privativa de 102,210m², a área real comum de divisão proporcional de 28,369m², a área real total construída de 130,579m² e a fração ideal no terreno e demais coisas comuns do condomínio de 1,1668%, confrontando, no sentido de quem da Rua São Paulo olha para o edifício, pela frente com os apartamentos de final “2”, elevador de serviço e elevador social e seu respectivo hall por onde tem sua entrada, pelo lado direito com a área de recuo lateral direita do edifício, pelo lado esquerdo com os apartamentos de final “3”, elevador e hall de serviço, e pelos fundos com a área de recuo do edifício.* **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 03.025.0366. IDENTIFICAÇÃO FÍSICA MUNICIPAL: 127542. LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua São Paulo, nº 931, apartamento nº 94, bairro Santo Antônio, São Caetano do Sul – SP, CEP 09530-211. AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 722.184,83 (setecentos e vinte e dois mil, cento e oitenta e quatro reais e oitenta e três centavos) em agosto de 2025, conforme Laudo de Avaliação homologado nos autos às fls. 309/310. AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO BEM: R\$ 751.263,61 (setecentos e cinquenta e um mil, duzentos e sessenta e três reais e sessenta e um centavos) em junho de 2026, que será atualizada até a data da efetiva alienação do imóvel.**

O BEM SERÁ VENDIDO NO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EM QUE SE ENCONTRA, SEM GARANTIA, CONSTITUINDO ÔNUS DO INTERESSADO ANALISAR PREVIAMENTE AS INFORMAÇÕES E OS DOCUMENTOS DISPONIBILIZADOS.

DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM: Em **PRAÇA ÚNICA** o lance mínimo será igual ou superior a **70% (setenta por cento) do valor da avaliação atualizada do bem**. Considerada a atualização até junho de 2026, o lance mínimo corresponde a **R\$ 525.884,53 (quinhentos e vinte e cinco mil, oitocentos e oitenta e quatro reais e cinquenta e três centavos)**, sem prejuízo de nova atualização até a data do encerramento da hasta pública.

ÔNUS / AVERBAÇÕES DA MATRÍCULA: AV.8/30.560: Consta PENHORA em favor de GLÁUCIA CILENE VITURI (CPF: 248.699.788-14), nos autos da execução civil nº 1006614-26.2021.8.26.0565, com valor da dívida indicado na averbação de R\$ 2.054.670,01 (dois milhões, cinquenta e quatro mil, seiscentos e setenta reais e um centavo). **AV.11/30.560:** Consta PENHORA em favor de SANTALINA PARTICIPAÇÕES LTDA. (CNPJ: 15.520.744/0001-04), nos autos da execução civil nº 1005583-34.2022.8.26.0565, com valor da dívida indicado na averbação de R\$ 90.288,72 (noventa mil, duzentos e oitenta e oito reais e setenta e dois centavos). **AV.12/30.560:** Consta PENHORA referente ao presente cumprimento de sentença nº 0004429-61.2023.8.26.0565, com valor da dívida indicado na averbação de R\$ 37.042,48 (trinta e sete mil, quarenta e dois reais e quarenta e oito centavos). **AV.13/30.560:** Consta o CANCELAMENTO da penhora objeto da AV.10/30.560.

DOS RECURSOS: Não consta, nos autos, a existência de recurso pendente de julgamento.

DOS DÉBITOS FISCAIS: Constam débitos fiscais municipais de IPTU vinculados ao apartamento nº 94, inscrito na Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul – SP sob nº 03.025.0366, no valor total de R\$ 3.818,86 (três mil, oitocentos e dezoito reais e oitenta e seis centavos), atualizado até 02 de junho de 2026, conforme extrato emitido pela Municipalidade. O montante compreende débitos de IPTU do exercício de 2025, no valor de R\$ 2.002,64 (dois mil e dois reais e sessenta e quatro centavos), e do exercício de 2026, no valor de R\$ 1.816,22 (mil, oitocentos e dezesseis reais e vinte e dois centavos). Os débitos de natureza fiscal que recaiam sobre o imóvel serão sub-rogados no produto da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, ressalvada eventual decisão judicial específica em sentido diverso.

DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS: Até a presente data, não foi apresentada declaração atualizada emitida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIAZZA NAVONA acerca da existência ou inexistência de débitos condominiais vinculados ao apartamento nº 94. O Condomínio será cientificado da realização do leilão para que apresente eventual extrato atualizado. Os créditos condominiais anteriores à alienação judicial que recaiam sobre o imóvel, em razão de sua natureza propter rem, sub-rogar-se-ão no respectivo produto da arrematação, observada a ordem legal de preferência e eventual deliberação do Juízo, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC. É responsabilidade do arrematante promover as diligências necessárias a fim de obter informações sobre a eventual existência de débitos condominiais que recaiam sobre o bem imóvel, na hipótese da ausência desta informação nos autos ou neste Edital.

DA PROPRIEDADE E DA EXTENSÃO DA ALIENAÇÃO: A presente alienação judicial recai sobre a integralidade do imóvel objeto da matrícula nº 30.560 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul – SP, correspondente ao apartamento nº 94 do Edifício Piazza Navona, pertencente única e exclusivamente ao executado TIAGO CARDOSO DE CASTRO ALEXANDRINO BAHIA, CPF nº 213.459.918-94, conforme R.7/30.560. **NÃO INTEGRAM O PRESENTE LOTE O BOX DUPLO Nº 92/93 E O BOX SIMPLES Nº 77, POR SE TRATAR DE UNIDADES AUTÔNOMAS REGISTRADAS SOB MATRÍCULAS PRÓPRIAS E NÃO ABRANGIDAS PELA PRESENTE ALIENAÇÃO JUDICIAL.**

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; a expedição e o pagamento das Guias de Depósito Judiciais referentes às parcelas na hipótese de arrematação na modalidade parcelada, bem como suas devidas comprovações nos autos; o recolhimento de tributos, taxas e quaisquer despesas relativas à regularização registral do bem arrematado, quais sejam os emolumentos cartorários, débitos fiscais posteriores à arrematação, eventual saldo devedor de débitos condominiais e eventual saldo devedor de débitos de Alienação Fiduciária (salvo expressa determinação judicial em sentido diverso), eventuais 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 ARREMATACÃO: O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do CPC, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, 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). Se o credor não optar pela adjudicação, participará das hastas públicas e pregões na forma da lei e em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista ou a prazo. **Pagamento à vista:** O depósito deve ser efetuado em até 24 horas do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao juízo da causa. **Pagamento parcelado:** Depósito do sinal **igual ou superior 25%** do valor do lance vencedor, no prazo de 24 horas do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetida ao juízo da causa, e o restante em até **30 parcelas**, desde que a Arrematação esteja garantida por caução idônea (no caso de bens móveis), ou pela hipoteca judicial do próprio bem (no caso de bens imóveis), de modo que esta forma de pagamento está sujeita a apreciação do juízo da causa, ficando desde já consignado que os lances à vista sempre prevalecerão sobre as propostas e lances parcelados, ainda que estes sejam mais vultosos (Art. 895, §1º, §2º, §4º, §5º, §6º, §7º, §8º e §9º do CPC). O arrematante deverá emitir as guias das parcelas por meio do Portal de Custas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, corrigindo o valor das parcelas mensalmente pela Tabela Prática de Atualização de Débitos Judiciais do TJSP e juntá-las nos autos. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao juízo competente para aplicação das medidas cabíveis.

LANCES: Todos os lances e/ou propostas registradas no sistema eletrônico da CRIS LEILÕES possuem caráter irretroatável, irrevogável e intransferível, de modo que eventual arrematação será consolidada exclusivamente em nome do titular do cadastro que registrou os lances e/ou propostas. O sistema eletrônico da CRIS LEILÕES diferencia lances à vista de lances parcelados, ou seja, o sistema aceitará lances na condição parcelada somente se não houver lances à vista. A partir do momento que for recebido 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 para permanecer na disputa e ofertar novos lances. Nos termos do art. 21 da Resolução 236 do CNJ, *“Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances”*.

COMISSÃO: A comissão devida à Leiloeira será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, comissão esta não incluída no valor do lance vencedor (art. 266 das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP), **e deverá ser paga, pelo Arrematante, à vista no prazo de 24 horas do encerramento do leilão**, através de transferência bancária para a conta indicada, e não será devolvida em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DA FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão da Leiloeira Oficial no prazo estipulado configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, ficando este impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida à Leiloeira, conforme artigos 39 e 40 do Decreto nº 21.981/32.

DA FRAUDE EM LEILÃO: A desistência da arrematação não será permitida, salvo nas hipóteses em que houver autorização por decisão judicial. O inadimplemento de qualquer das obrigações do Arrematante relacionadas aos pagamentos, valores e prazos estabelecidos na Lei e neste Edital, poderá configurar fraude em Leilão nos termos do art. 358 do Código Penal. Nesse caso, o licitante inadimplente responderá civil e criminalmente pelas ações praticadas. A Leiloeira, nesta hipótese, fica autorizada a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que observados os limites e regras previstos neste Edital.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO: Se o executado após o deferimento, pelo d. Juízo, do presente Edital, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, este deverá arcar com o ressarcimento das despesas documentalmente comprovadas com a remoção, guarda e conservação dos bens, nos termos do art. 7º, §7º da Resolução 236/2016 do CNJ. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, a leiloeira fará jus à comissão prevista neste Edital, nos termos do art. 7º, §3º da Resolução 236/2016 do CNJ e do art. 267, §4º das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Mais esclarecimentos poderão ser obtidos pelos contatos (11) 99989-2121 ou (11) 3034-2121, e-mail: juridico@crisleiloes.com.br, ou ainda no endereço desta Leiloeira Pública Oficial no Condomínio Empresarial THERA FARIA LIMA, situado à Rua Pais Leme, nº 215, conjunto 1011, Pinheiros, São Paulo – SP, CEP 05424-150.

Fica(m) o(s) **EXECUTADOS(AS)**, na pessoa de seu(s) representante(s) legal(is), e demais interessados(as), **INTIMADOS(AS)** das designações supra. Se os executados forem revéis e não tiverem advogados constituídos, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo eles encontrados no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio Edital. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

DRA. DANIELA ANHOLETO VALBÃO PINHEIRO LIMA
Juíza de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul – SP