

EDITAL DE HASTAS PÚBLICAS

3ª VARA CÍVEL – FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ – COMARCA DE SÃO PAULO/SP

Para conhecimento dos interessados e intimação do executado e de eventuais terceiros interessados.

Processo nº 1016504-40.2023.8.26.0008 – Execução de Título Extrajudicial. **Exequente:** CONDOMÍNIO DO CONJUNTO COMERCIAL SILVIO ROMERO PLAZA SHOPPING, CNPJ nº 01.742.802/0001-30. **Executado:** RODRIGO FEDERICO, CPF nº 261.477.768-43.

O Meritíssimo Juiz de Direito **Dr. Luis Fernando Nardelli**, da 3ª Vara Cível do Foro Regional VIII de Tatuapé da Comarca de São Paulo/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos que tiverem ciência deste edital, por qualquer meio, e a quem possa interessar, que, com fundamento no art. 881, § 1º, do Código de Processo Civil, regulamentado pelo Provimento CSM nº 1.625/09 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), levará a público leilão para venda e arrematação, por intermédio da Leiloeira Oficial **Angela Pecini Silveira**, matrícula JUCESP nº 715, e do portal de leilões online da **Pecini Leilões** (www.pecinileiloes.com.br), em, **LOTE ÚNICO**, os imóveis abaixo descritos, conforme as regras a seguir expostas:

DOS IMÓVEIS

ESCRITÓRIO Nº 608, localizado no 6º andar do **BLOCO “B”** do **“EDIFÍCIO NAVE OFFICES TOWERS”**, integrante do **“CONJUNTO COMERCIAL SILVIO ROMERO PLAZA”** situado na Rua Cantagalo, nº 74, esquina com a Rua Coelho Lisboa, nº 434, no 27º Subdistrito – Tatuapé, São Paulo/SP, mais bem descrito no **Anexo I** deste edital.

ESCRITÓRIO Nº 609, localizado no 6º andar do **BLOCO “B”** do **“EDIFÍCIO NAVE OFFICES TOWERS”**, integrante do **“CONJUNTO COMERCIAL SILVIO ROMERO PLAZA”** situado na Rua Cantagalo, nº 74, esquina com a Rua Coelho Lisboa, nº 434, no 27º Subdistrito – Tatuapé, São Paulo/SP, mais bem descrito no **Anexo I** deste edital.

DA HASTA PÚBLICA

A **1ª Praça** terá início em **21 de agosto de 2026**, às **16h00m**, e permanecerá aberta para lances pelo período de **3 (três) dias**. Não havendo oferta igual ou superior ao valor de avaliação do bem, seguir-se-á, sem interrupção, a **2ª Praça**, que terá início em **24 de agosto de 2026**, às **16h00m**, permanecerá aberta por **28 (vinte e oito) dias** e se encerrará em **21 de setembro de 2026**, a partir das **16h00m**, ocasião em que o bem será ofertado em tempo real, via internet, pelo período mínimo de **20 (vinte) minutos**.

Na **1ª Praça**, o lance mínimo será de **R\$ 866.959,98** (oitocentos e sessenta e seis mil, novecentos e cinquenta e nove reais e noventa e oito centavos), correspondente à somatória do **valor atualizado de avaliação** dos imóveis, conforme exposto no **Anexo I**.

Nos termos do art. 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil, na **2ª Praça**, a alienação ocorrerá pelo maior lance ofertado, desde que **igual ou superior a 60% (sessenta por cento)** à somatória do **valor atualizado de avaliação** dos imóveis.

DO ÔNUS

- 1) A dívida exequenda perfaz o montante de R\$ 268.622,19 (duzentos e sessenta e oito mil, seiscentos e vinte e dois reais e dezenove centavos), conforme informado pela Exequente pela petição de fls. 670/725. Esse valor deverá ser oportunamente atualizado pela Exequente.
- 2) Nos termos da decisão de fls. 548 e do acórdão de fls. 659/666, os imóveis descritos no **Anexo I**, por constituírem um único espaço comercial, serão ofertados em **LOTE ÚNICO**.
- 3) A venda dos imóveis descritos no **Anexo I** será realizada na modalidade **ad corpus**, nos termos do art. 500, §§ 1º a 3º, do Código Civil, sendo as dimensões indicadas meramente enunciativas e repetitivas das constantes no registro imobiliário.
- 4) É **ônus do interessado** verificar os bens oferecidos à venda, seu estado de conservação, situação de ocupação, sua situação documental, bem como eventuais dívidas pendentes não descritas neste edital, além de outras possíveis penhoras e indisponibilidades que possam constar nas matrículas dos imóveis.
- 5) A imissão na posse deverá ser requerida judicialmente pelo arrematante, que assumirá integralmente as custas e despesas eventualmente decorrentes desse ato.
- 6) As despesas da arrematação correrão por conta do arrematante, incluindo todas as despesas de transferência patrimonial do bem arrematado.
- 7) Os débitos fiscais e tributários eventualmente incidentes sobre os imóveis serão sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, cabendo aos interessados verificar junto à municipalidade os valores atualizados até a data da arrematação.
- 8) Nos termos do art. 1.499, inciso VI, do Código Civil, eventual hipoteca que recaia sobre os bens penhorados será extinta pela arrematação, transferindo-se o imóvel ao arrematante livre de tal ônus real.

- 9) Nos termos do art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil, na hipótese de arrematação dos bens, os créditos incidentes sobre os imóveis, inclusive os de natureza **propter rem**, sub-rogam-se no respectivo preço, observada a ordem de preferência entre credores e/ou exequentes.
- 10) Os demais débitos incidentes sobre o imóvel, tais como taxas de serviços e utilidades públicas, excetuados os expressamente elencados nos itens anteriores, serão de responsabilidade do arrematante, na medida em que o produto da arrematação não seja suficiente para a sua quitação.
- 11) Os ônus averbados e registrados nas matrículas dos imóveis encontram-se individualizados no **Anexo I**, juntamente com a respectiva descrição de cada bem leiloadado.
- 12) O cancelamento de registros e averbações de constrições oriundas de outros processos deverá ser requerido pelo arrematante à mesma autoridade judicial que determinou a arrematação, sendo também responsável pelo pagamento dos emolumentos, conforme disposto no art. 320-G do Provimento nº 188/2024 do Conselho Nacional de Justiça.

REGRAS DOS LEILÕES

- 1) Antes de participar do leilão e ofertar lance ou proposta, o interessado deverá ler atentamente este documento, o qual apresenta as regras e condições gerais aplicáveis aos leilões realizados pela Pecini Leilões.
- 2) A visitação dos bens deverá ser solicitada, com antecedência razoável, por escrito, por meio do e-mail: juridico@pecinileiloes.com.br.
- 3) Todos os prazos e horários indicados neste edital, bem como em qualquer material de divulgação relacionado ao leilão, seguem o horário oficial de Brasília – DF.
- 4) As praças serão realizadas exclusivamente na modalidade online, por meio do portal de leilões da Pecini Leilões (www.pecinileiloes.com.br), e conduzidas pela Leiloeira Oficial Angela Pecini Silveira, matrícula nº 715 na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, cujo escritório está localizado na Av. Rotary, nº 187, Jd. das Paineiras, Campinas – SP, CEP 13092-509.
- 5) O interessado em participar do leilão deverá realizar cadastro no portal de leilões online e encaminhar a documentação exigida com antecedência mínima de **48 (quarenta e oito) horas** antes do início do leilão.
 - a. A simples liberação de acesso ao portal não autoriza automaticamente a participação no leilão, sendo necessária a solicitação de habilitação específica para cada leilão de interesse.
 - b. É de inteira responsabilidade do interessado assegurar que dispõe dos requisitos técnicos mínimos necessários para navegação e operação no referido portal, conforme especificações constantes em: <https://www.pecinileiloes.com.br/duvidas-frequentes>.
- 6) A dinâmica de realização do leilão observará as seguintes regras:
 - a. As praças terão início pontualmente no horário indicado, momento em que o bem será ofertado em tempo real pelo período mínimo estipulado.
 - b. Os lances deverão ser ofertados exclusivamente pela internet, no portal de leilões online (www.pecinileiloes.com.br).
 - c. Serão aceitos apenas lances superiores ao lance corrente, observando-se o incremento mínimo obrigatório, cujo valor estará informado na página do leilão no portal, nos termos do art. 16 do Provimento CSM nº 1.625/2009.
 - d. A leiloeira oficial reserva-se o direito de alterar o valor do incremento mínimo até o início do leilão, independentemente de aviso prévio aos interessados.
 - e. Caso sobrevenha novo lance nos **3 (três) minutos** que antecedem o encerramento, o cronômetro de fechamento será automaticamente **reiniciado em 3 (três) minutos**, a partir do registro desse lance, sendo a prorrogação devidamente sinalizada na plataforma, a fim de assegurar igualdade de oportunidade a todos os participantes.
 - f. Durante a realização do leilão, não serão admitidos lances enviados por qualquer outro meio que não seja exclusivamente o portal, sendo considerados inválidos e sem efeito os apresentados por telefone, e-mail, mensagens eletrônicas, aplicativos ou outros meios diversos.
 - g. Ao final do leilão, o bem será considerado arrematado pelo participante que houver ofertado o maior lance válido, desde que igual ou superior ao valor mínimo estabelecido, observadas as demais condições previstas neste edital e na plataforma.
- 7) Caso não haja proposta para pagamento à vista, serão admitidas **propostas escritas de arrematação a prazo**, exigindo-se o pagamento de sinal não inferior a **25% (vinte e cinco por cento)** do valor da proposta, devendo o saldo remanescente ser quitado em até **30 (trinta) meses**, com correção mensal pelo índice do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nos termos do art. 895, §§ 1º, 2º e 7º, do Código de Processo Civil (CPC).
 - a. As propostas deverão ser apresentadas pelos interessados por meio do sistema disponível no portal de leilões online, observando-se os seguintes prazos:
 - i. Antes do início da primeira etapa, por valor não inferior ao da avaliação;
 - ii. Antes do início do apregoamento público da segunda etapa, por valor não inferior a **60% (sessenta por cento)** da avaliação atualizada.

- b. Conforme dispõe o art. 895, § 7º, do CPC, a proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.
 - c. Havendo mais de uma proposta para pagamento parcelado, todas serão submetidas à apreciação do juiz da causa, que decidirá pela mais vantajosa, sendo esta sempre a de maior valor. Caso as propostas sejam equivalentes, terá preferência a que houver sido apresentada em primeiro lugar, nos termos do art. 895, § 8º, do CPC.
- 8) Os pagamentos do valor da arrematação e da comissão da leiloeira observarão as seguintes regras:
- a. A arrematação será realizada mediante **pagamento à vista** do preço pelo arrematante, por meio de guia de depósito judicial do Banco do Brasil (BB), obtida nas agências ou no sítio eletrônico www.bb.com.br, no prazo de **24 (vinte e quatro) horas** contadas do encerramento do leilão, nos termos do art. 19 do Provimento CSM nº 1.625/2009.
 - b. Nos termos do art. 884, parágrafo único, do CPC, a comissão devida à leiloeira será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, **não incluída no lance**, devendo ser paga por guia de depósito judicial do BB, obtida nas agências ou no sítio eletrônico www.bb.com.br, em **24 (vinte e quatro) horas** contadas do encerramento do leilão, conforme art. 19 do Provimento CSM nº 1.625/2009.
 - c. Se a venda ocorrer por valor sujeito à análise do juízo, os pagamentos da arrematação e da comissão da leiloeira deverão ser efetuados em até 24 (vinte e quatro) horas da publicação da decisão judicial que autorizar a arrematação.
 - d. A comprovação dos pagamentos deverá ser encaminhada ao endereço de e-mail informado pela leiloeira no ato da disponibilização das guias de depósito judicial.
 - e. Não sendo efetuados os depósitos da arrematação ou da comissão, a leiloeira comunicará imediatamente o fato ao juiz, informando também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à sua apreciação, sem prejuízo da aplicação das sanções previstas nos arts. 897 e 903, § 6º, do CPC.
 - f. Caso o leilão seja cancelado ou suspenso após a entrega e publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou de pagamento da dívida, será devido à leiloeira o ressarcimento de todos os encargos decorrentes do certame, valor considerado como custas processuais, nos termos do art. 826 do CPC.
- 9) A **carta de arrematação** somente será assinada pelo juiz após a comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, sendo a arrematação considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos dos executados, nos termos do art. 903, caput, do CPC.
- 10) A leiloeira oficial reserva-se o direito de, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, promover correções, retificações ou erratas deste edital, visando sanar eventuais inexatidões materiais, omissões ou incorreções, sem que disso decorra qualquer direito de indenização ou compensação aos interessados ou participantes.
- 11) Os interessados, ao efetuarem seus lances, declaram expressamente que têm pleno conhecimento e concordam integralmente com todas as regras, condições e disposições constantes deste edital e do portal de leilões, não podendo alegar, em nenhuma hipótese, desconhecimento de qualquer informação, condição, ônus ou estado físico, documental ou jurídico do bem objeto do leilão.
- 12) As demais condições aplicáveis a este leilão observarão, no que couber, as disposições do Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1933, bem como a legislação vigente e as normas específicas que regem a atividade de leiloeiro oficial no Brasil.
- 13) Dúvidas e demais esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente perante o escritório onde tramita a presente ação ou diretamente no escritório da leiloeira oficial, situado na Av. Rotary, nº 187, Jd. das Paineiras, Campinas – SP, CEP 13092-509, pelos telefones (19) 3794-2044 e (11) 97577-0485 (WhatsApp), pelo portal www.pecinileiloes.com.br ou, ainda, pelo e-mail contato@pecinileiloes.com.br.

Nos termos do art. 889, incisos I a VIII, do Código de Processo Civil, ficam as partes e os demais interessados **INTIMADOS** das designações acima mencionadas.

Nos termos do art. 887, § 2º, do mesmo diploma legal, o presente edital será publicado na rede mundial de computadores (internet), por intermédio do Portal de Leilões Online (www.pecinileiloes.com.br) e da plataforma PublicJud (www.publicjud.com.br).

A publicação deste edital supre a intimação pessoal das partes e de seus patronos, quando não localizados ou na ausência de advogados constituídos nos autos.

São Paulo/SP, 17 de julho de 2026. **Dr. Luís Fernando Nardelli** – Juiz de Direito. 3ª Vara Cível do Foro Regional VIII de Tatuapé da Comarca de São Paulo/SP. **Angela Pecini Silveira** – Leiloeira Oficial – Matrícula JUCESP nº 715.

ANEXO I - DOS IMÓVEIS

ESCRITÓRIO Nº 608, localizado no 6º andar do **BLOCO “B”** do **“EDIFÍCIO NAVE OFFICES TOWERS”**, integrante do **“CONJUNTO COMERCIAL SILVIO ROMERO PLAZA”** situado na Rua Cantagalo, nº 74, esquina com a Rua Coelho Lisboa, nº 434, no 27º Subdistrito – Tatuapé, São Paulo/SP, contendo a área privativa de 34,230m², área de garagem de 21,700m² (uma vaga de garagem), área comum de 20,681m², área total de 76,611m² e a fração ideal de 0,2023%.

Dados gerais do imóvel:

- Conforme informado na Certidão de Dados Cadastrais emitido pela Prefeitura Municipal de São Paulo/SP, o imóvel está situado Rua Cantagalo, nº 74, esquina com a Rua Coelho Lisboa, nº 434, Vila Gomes Cardim, São Paulo/SP, CEP 03.319-900.
 - Matrícula Imobiliária nº 157.581 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
 - Constam averbados na matrícula do imóvel os seguintes ônus:
 - **Av. 07** - Penhora - Processo nº 0005079-26.2011.8.26.0405, em trâmite perante a 5ª Vara Cível de Osasco/SP.
 - **Av. 10** - Penhora - Processo nº 1016504-40.2023.8.26.0008, em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional de Tatuapé da Comarca de São Paulo/SP. Esta penhora fundamenta a realização da hasta pública objeto do presente edital.
 - **Inscrição Imobiliária:** 030.103.0345-9.
 - **Débitos de IPTU:** R\$ 38.891,32 (trinta e oito mil, oitocentos e noventa e um reais e trinta e dois centavos), conforme demonstrativo de débitos emitido pela Prefeitura Municipal de Campinas/SP em 17 de julho de 2026.
 - **Valor de Avaliação: R\$ 433.479,99** (quatrocentos e trinta e três mil, quatrocentos e setenta e nove reais e noventa e nove centavos), devidamente atualizado até 17 de julho de 2026, com base na Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP.
-

ESCRITÓRIO Nº 609, localizado no 6º andar do **BLOCO “B”** do **“EDIFÍCIO NAVE OFFICES TOWERS”**, integrante do **“CONJUNTO COMERCIAL SILVIO ROMERO PLAZA”** situado na Rua Cantagalo, nº 74, esquina com a Rua Coelho Lisboa, nº 434, no 27º Subdistrito – Tatuapé, São Paulo/SP, contendo a área privativa de 34,230m², área de garagem de 21,700m² (uma vaga de garagem), área comum de 20,681m², área total de 76,611m² e a fração ideal de 0,2023%.

Dados gerais do imóvel:

- Conforme informado na Certidão de Dados Cadastrais emitido pela Prefeitura Municipal de São Paulo/SP, o imóvel está situado Rua Cantagalo, nº 74, esquina com a Rua Coelho Lisboa, nº 434, Vila Gomes Cardim, São Paulo/SP, CEP 03.319-900.
- Matrícula Imobiliária nº 157.582 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
- Constam averbados na matrícula do imóvel os seguintes ônus:
 - **Av. 06** - Penhora - Processo nº 0025473-18.2010.8.26.0008, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional VIII de Tatuapé da Comarca de São Paulo/SP.
 - **Av. 08** - Penhora - Processo nº 0005079-26.2011.8.26.0405, em trâmite perante a 5ª Vara Cível de Osasco/SP.
 - **Av. 11** - Penhora - Processo nº 1016504-40.2023.8.26.0008, em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional de Tatuapé da Comarca de São Paulo/SP. Esta penhora fundamenta a realização da hasta pública objeto do presente edital.
- **Inscrição Imobiliária:** 030.103.0346-7.
- **Débitos de IPTU:** R\$ 38.891,32 (trinta e oito mil, oitocentos e noventa e um reais e trinta e dois centavos), conforme demonstrativo de débitos emitido pela Prefeitura Municipal de Campinas/SP em 17 de julho de 2026.
- **Valor de Avaliação: R\$ 433.479,99** (quatrocentos e trinta e três mil, quatrocentos e setenta e nove reais e noventa e nove centavos), devidamente atualizado até 17 de julho de 2026, com base na Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP.