

45ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **PAULO AUGUSTO TESER**, inscrito no CPF/MF sob o nº 054.751.333-01; e **MÁRCIO INOCÊNCIO PEREIRA BAPTISTA (depositário)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 654.161.208-00; **bem como dos coproprietários MARCELO RAMOS BAPTISTA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 295.413.298-10; e **seu cônjuge SIMONE MEIRA DA SILVA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 296.966.338-40; e **JULIANA RAMOS BAPTISTA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 295.392.948-78; e **seu cônjuge VICENT HUGUES BOSSON**, inscrito no CPF/MF sob o nº 237.482.098-00; e **de eventuais ocupantes do imóvel**.

O Dr. Rogério Aguiar Munhoz Soares, MM. Juiz de Direito da 45ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de sentença** ajuizado por **BROWN RIVER PARTICIPAÇÕES LTDA** em face de **PAULO AUGUSTO TESER e Outro - Processo nº 0045881-40.2013.8.26.0100**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 22/06/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 25/06/2026 às 15:00 h**, onde 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 25/06/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 16/07/2026 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota-parte da coproprietária ou do cônjuge não executado recairá sobre o produto da alienação do bem. Ressalte-se que este terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente

no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

DOS DÉBITOS – Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado. Os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 15; NSCGJ, art. 264, "caput"). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. Fica vedada a apresentação de propostas de interessados após a conclusão das duas datas previstas.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% 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 em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 66.901 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP- IMÓVEL: UM PRÉDIO E SEU RESPECTIVO TERRENO, na rua Marcelino Champagnat, 242, constituído no lote 6 da quadra L, no 9º subdistrito - VILA MARIANA, contribuinte 039.150.0101-5, medindo 12,00m de frente para a referida rua Marcelino Champagnat; do lado esquerdo de quem de dentro do terreno olha para

essa rua, mede, em linha quebrada, primeiramente partindo do alinhamento da rua em direção aos fundos, 20,00m, confinando com o lote 5, aí quebra à esquerda com reta de 9,22m, confinando com os fundos do lote 4, do lado direito mede 25,00m, confinando com o lote 7, tendo nos fundos 5,00m de largura, contíguo ao imóvel número 79 da rua João Lopes e abrangendo uma área de 279,00m². **Consta na Av.03 desta matrícula** que nos autos Processo nº 2.022/1998, em trâmite na 75ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP, requerido por IZA APARECIDA PEREIRA LEAL BARAKAT contra BINGO PATRIARCA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.04 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Consta às fls. 699 e 719 no laudo de avaliação que o imóvel está situado à Rua Marcelino Champagnat 242, Chácara Klabin, São Paulo/SP, bem como que possui área construída de 244 m.

Contribuinte nº 039.150.0101-5. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 55.574,79 e débitos de IPTU referente ao ano de 2025 no valor total de R\$ 13.826,95, e para o exercício atual no valor de R\$ 10.474,40 (26/03/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 2.500.000,00 (Dois milhões e quinhentos mil reais) para agosto de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta às fls. 990 dos autos que Juliana Ramos Baptista, interpôs Recurso de Agravo em Recurso Especial, nos embargos de terceiro nº 1012399-35.2023.8.26.0100, o qual encontra-se pendente de julgamento.

Débito desta ação no valor de R\$ 626.158,75 (março/2026).

São Paulo, 11 de maio de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Rogério Aguiar Munhoz Soares
Juiz de Direito