


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
23ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 900 e 904, Centro - CEP 01501-900, Fone: 3538-9199., São Paulo-SP - E-mail: sp23cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1016617-82.2018.8.26.0100**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Duplicata**
 Exequente: **Ipiranga Produtos de Petróleo S/A**
 Executado: **Posto de Combustíveis e Lubrificantes Alvaro Ramos Ltda. e outros**

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação dos executados POSTO DE COMBUSTÍVEIS E LUBRIFICANTES ALVARO RAMOS LTDA (CNPJ: 08.660.202/0001-71), na pessoa de seu representante legal, EDUARDO LUIZ VIOLINI (CPF: 041.943.878-56), JOÃO MANUEL COELHO RIBEIRO PIRES (CPF: 945.746.428-15), os credores JOSE ROBERTO DE OLIVEIRA (CPF: 870.934.134-04), MARIA HELENA PENNA TRINDADE TATIT (CPF: 288.453.578-05), LUÍS FELIPE PENNA TRINDADE (CPF: 052.666.798-24), bem como seus cônjuges se casados forem e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1016617-82.2018.8.26.0100, em trâmite na 23ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL DA CAPITAL/SP, requerida por IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A (CNPJ: 33.337.122/0001-27).

O Dr. MARCOS DUQUE GADELHO JUNIOR, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - O apartamento nº 1.506, localizado no 5º andar, Bloco B - Edifício Vega, integrante do Condomínio Nortel Centro Hoteleiro Norte, situado na Avenida General Ataliba Leonel nº 1.853, no 47º Subdistrito Vila Guilherme, São Paulo/SP, contendo a área útil de 53,51 metros quadrados, a área comum de garagem correspondente a uma vaga indeterminada de 23,08 metros quadrados, a área comum de 79,05 metros quadrados, com a área total de 155,64 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,4011%. Contribuinte nº 068.559.0075-5 (maior área). Matrícula nº 51.950 do 17º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 51.950, conforme Av.02 (10/07/2012) averbação para constar caução do imóvel para garantia do integral cumprimento de todas as obrigações decorrentes do contrato de locação em que figuram como locadores Maria Helena Penna Trindade Tatit e Luiz Felipe Penna Trindade e como locatário Auto Posto Muniz de Souza Ltda - EPP. Av.03 (07/11/2019) averbação para constar penhora do imóvel em favor de Maria Helena Penna Trindade Tatit e Luiz Felipe Penna Trindade, Processo nº 1062347532017.8.26.0100 da 6ª Vara Cível do Fórum Central da Capital/SP. Av.04 (17/11/2021) averbação para constar penhora exequenda. Av.05 (08/08/2022) averbação para constar penhora do imóvel em favor de Jose Roberto de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

23ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 900 e 904, Centro - CEP 01501-900, Fone: 3538-9199., São Paulo-SP - E-mail: sp23cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Oliveira, Processo nº 1001680-2019-70 da 70ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - R\$ 256.724,00 (novembro de 2022 - fls. 644/685).

AVALIÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL R\$ 287.711,26 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 165.547,66 (março/2021 – Fls. 406-408).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 11/07/2025 às 11h50min, e termina em 14/07/2025 às 11h50min; 2ª Praça começa em 14/07/2025 às 11h51min, e termina em 04/08/2025 às 11h50min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo leiloeiro como vencedor.

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

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).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

23ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 900 e 904, Centro - CEP 01501-900, Fone: 3538-9199., São Paulo-SP - E-mail: sp23cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, 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.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, os débitos decorrentes de débitos fiscais (art. 130, § único do CTN) e condominiais (que possuem natureza propter rem) ficam, em princípio, sub-rogados no preço da arrematação. O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

23ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 900 e 904, Centro - CEP 01501-900, Fone: 3538-9199., São Paulo-SP - E-mail: sp23cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalmazuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados POSTO DE COMBUSTÍVEIS E LUBRIFICANTES ALVARO RAMOS LTDA, na pessoa de seu representante legal, EDUARDO LUIZ VIOLINI, JOÃO MANUEL COELHO RIBEIRO PIRES, os credores JOSE ROBERTO DE OLIVEIRA, MARIA HELENA PENNA TRINDADE TATIT, LUÍS FELIPE PENNA TRINDADE, seus cônjuges se casados forem e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 25/05/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 09 de abril de 2025.

MARCOS DUQUE GADELHO JUNIOR
JUIZ DE DIREITO

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
23ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 900 e 904, Centro - CEP 01501-900, Fone: 3538-9199., São Paulo-SP - E-mail: sp23cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min