



EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

42ª Vara Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo/SP

EDITAL DE 1º e 2º Leilão e de intimação dos executados **INELTO S/A CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO** (CNPJ 16.590.408/0001-09), **GIANCARLO ANDRÉ ROSSETTI** (CPF 501.294.226-49), **NARA LUCIA MARTINS DE CASTRO** (CPF 800.772.696-91), **GIANCARLO ROSSETTI** (CPF 007.383.106-97), da **PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE/MG**, de **THEREZINHA COSTA DE OLIVEIRA** (CPF 414.466.826-68), da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ 00.360.305/0001-04), do **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SIERRA NEVADA** (CNPJ 08.982.843/0001-42), na pessoa de seu síndico/representante legal, eventuais ocupantes do imóvel abaixo e demais interessados, expedido nos autos da Ação **DE EXECUÇÃO**, em trâmite na 42ª Vara Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo/SP, ajuizada por **STRATURA ASFALTOS S/A** (CNPJ 59.128.553/0001-77) em face de **INELTO S/A CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO** e outros - **processo nº 1093527-29.2013.8.26.0100**.

O Dr. **RENATO DE ABREU PERINE**, Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC,

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, 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. "Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa". Eventuais regularizações registrares e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

DATAS DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal **WWW.NRNLEILOES.COM.BR**, tendo o 1º Leilão início no dia **17/08/2026** às 14h00, e se encerrará dia **20/08/2026** às 14h00, 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 **20/08/2026** às 14h01, e se encerrará no dia **09/09/2026** às 14h00, onde serão aceitos lances com no mínimo o valor devido à credora fiduciária, Caixa Econômica Federal.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Helio Deutsch de Freitas Braga, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 798.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM – No 2º Leilão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá ao valor devido à credora fiduciária, Caixa Econômica Federal, que será atualizado até a data de início da alienação judicial.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU e demais taxas e impostos, nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único,



do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. “Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação” (tema nº 1134 do STJ), ou seja, o arrematante não será responsável pelos débitos tributários anteriores à arrematação. Caso o valor da arrematação não seja suficiente para a integral quitação dos débitos condominiais incidentes sobre o imóvel, a responsabilidade pelo pagamento do saldo remanescente caberá ao arrematante, nos termos do artigo 1.345 do Código Civil, salvo se houver decisão judicial em sentido diverso ou deliberação expressa do condomínio/credor, devidamente formalizada em ata condominial e juntada aos autos do processo que originou o presente leilão, observadas as exigências legais aplicáveis. **Conforme decisão de fls. 1435, o que está sendo alienado são os direitos da executada sobre o imóvel que pertence à Caixa Econômica Federal, passando o adquirente a ficar na posição contratual da devedora fiduciante.**

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, ou da entrada, em caso de proposta de aquisição parcelada, 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.

DA PROPOSTA DE LANCE PARCELADO - Os interessados deverão apresentar propostas escritas de arrematação de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, (WWW.NRNLEILOES.COM.BR), junto ao lote do leilão (Art. 895, I e II, CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC). A proposta, em qualquer hipótese, conterà pelo menos 25% do valor atualizado do bem para pagamento à vista, o saldo do lance deverá ser pago em até 30 meses, garantido por hipoteca do próprio bem; As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. **Caso o leilão se encerre positivo com lance à vista, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado (Art. 895, § 7º, CPC).** Dentre as propostas de pagamento parcelado que satisfizerem os requisitos do art. 895, § 1º, do CPC, será vencedora: i) aquela de maior valor total (art. 895, § 8º, I, do CPC), se diferentes as propostas; ii) aquela formulada em primeiro lugar, se totalmente idênticas as propostas (art. 895, § 8º, II, do CPC). O prazo para apresentação de propostas observará o entendimento firmado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme precedentes nos Agravos de Instrumento nºs 2132770-30.2017.8.26.0000, 2199465-29.2018.26.0000, 2132317-30.2020.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2143178-41.2021.8.26.0000, admitindo-se a necessária ponderação quanto à sua fixação, em observância aos princípios da ampla publicidade e da livre concorrência.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em 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; 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, parágrafos 4º e 5º do CPC).



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 do leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de 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.

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. 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.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de depósito judicial. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal WWW.NRNLEILOES.COM.BR.

DA DESISTÊNCIA DA ARREMATAÇÃO - Não sendo efetuado o depósito da oferta ou desistindo o arrematante, sem justa causa o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); nesse caso, incidirá o arrematante em multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 77, do CPC, que fica fixada em 1% sobre o valor do lance, limitada a cinco salários mínimos.

CANCELAMENTO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Caso as partes celebrem acordo ou ocorra a quitação da dívida, antes do término do certame, deverá o executado indenizar o leiloeiro pelas custas e despesas incorridas com o leilão, não incidindo, no caso, direito à percepção de comissão, ainda que tenham sido realizados lances por licitantes. Caso o acordo, pagamento do débito ou a adjudicação ocorram após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

DA INTIMAÇÃO: 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.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.nrnleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado.

RELAÇÃO DO BEM – Direitos sobre o contrato de alienação fiduciária que os executados detém sobre o imóvel que pertence a Caixa Econômica Federal, assim descrito: Fração ideal de 0,078993 que corresponderá ao apartamento nº 1201 do Edifício Sierra Nevada, situado na Rua Califórnia, nº 570, com área privativa principal de 437,892m², área privativa total c/ box garagem Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 290 - 12º andar, Cj. 124 - São Paulo/SP - CEP: 01318-902
Tel: (11) 2149-2249 / (11) 9 1858-4628
E-mail: CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR
Site: WWW.NRNLEILOES.COM.BR



de 443,030m², área total real de 792,974m², com direito as vagas de garagem nºs 60, 61, 62, 63, 64 e 65 – Box de garagem nº 05, construído nos lotes 23-A, 24-A e 25-A, do quarteirão nº 139, da 2ª Secção Suburbana, Bairro Sion, com área, limites e confrontações de acordo com a planta respectiva. Contribuinte nº 113.139.023A.020.6, objeto da **matrícula nº 72.080 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG**. Conforme Av.2, foram concedidos o habite-se e a baixa da construção para o imóvel. Conforme auto de avaliação (fls. 1049), o imóvel, cobertura duplex, é composto de: 1º piso: 02 salas grandes, conjugadas, com piso em porcelanato; 01 varanda, 04 quartos, sendo 02 suítes e 02 semi suítes, com armários e piso em laminado, 01 lavabo; 01 cozinha com armários e espaço para refeições; 01 área de serviço; dependência para empregados com 01 quarto com armário e 01 banho. 2º piso: 01 sala grande com espaço gourmet, 2 banheiros, 01 varanda com banheira SPA. O acabamento interno é padrão luxo de construção.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 3.480.000,00 (agosto/2022). Valor da Avaliação atualizado até junho de 2026: R\$ 4.106.692,95 (quatro milhões, cento e seis mil, seiscentos e noventa e dois reais e noventa e cinco centavos) - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS: Consta conforme R.5, alienação fiduciária em favor de Caixa Econômica Federal; Conforme Av.6, foi determinada a indisponibilidade do imóvel, nos autos do processo 0079.13.010.843-8, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Contagem/MG; Conforme Av.8, foi determinada a indisponibilidade dos bens em nome de Giancarlo André Rossetti, nos autos do processo 0188170158086, perante a Vara Única da Comarca de Pompeu/MG; Conforme Av.9, foi determinada a indisponibilidade dos bens em nome de Giancarlo André Rossetti, nos autos do processo 0010626-18.2017.5.03.0085, perante a Vara do Trabalho de Diamantina/MG; Conforme Av.11, foi determinada a indisponibilidade dos bens em nome de Giancarlo André Rossetti, nos autos do processo 0010199-55.2016.5.03.0085, perante a Vara do Trabalho de Diamantina/MG; Conforme Av.12, foi determinada a indisponibilidade dos bens em nome de Giancarlo André Rossetti, nos autos do processo 0010578-81.2017.5.03.0110, perante a 31ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG; Conforme Av.15, foi determinada a indisponibilidade dos bens em nome de Giancarlo André Rossetti, nos autos do processo 0010785-49.2016.5.03.0164, perante a 6ª Vara do Trabalho de Contagem/MG; Conforme Av.18, consta a distribuição da ação de Execução, processo nº 5002489-66.2019.8.13.0471, em que é exequente Ministério Público – MPMG e executado Giancarlo André Rossetti; Conforme Av.21, foi determinada a indisponibilidade dos bens em nome de Giancarlo André Rossetti, nos autos do processo 0012540-28.2016.5.03.0029, perante a 1ª Vara do Trabalho de Contagem/MG; Conforme Av.23, foi determinada a indisponibilidade dos bens em nome de Giancarlo André Rossetti, nos autos do processo 0010243-74.2018.5.03.0030, perante a 2ª Vara do Trabalho de Contagem/MG; Conforme Av.25 e Av.30, foi determinada a indisponibilidade dos bens em nome de Giancarlo André Rossetti, nos autos do processo 0010165-18.2015.5.01.0038, perante a 38ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ; Conforme Av.26, foi determinada a indisponibilidade dos bens em nome de Giancarlo André Rossetti, nos autos do processo 0011112-83.2016.5.03.0005, perante a 5ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG; Conforme Av.28, foi determinada a indisponibilidade dos bens em nome de Giancarlo André Rossetti, nos autos do processo

Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 290 - 12º andar, Cj. 124 - São Paulo/SP - CEP: 01318-902

Tel: (11) 2149-2249 / (11) 9 1858-4628

E-mail: CONTATO@NRNLEILÕES.COM.BR

Site: WWW.NRNLEILÕES.COM.BR



0000773-22.2012.5.01.0018, perante a 18ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ; Conforme Av.29, foi determinada a indisponibilidade dos bens em nome de Giancarlo André Rossetti, nos autos do processo 0010151-53.2016.5.03.0164, perante a 6ª Vara do Trabalho de Contagem/MG; Conforme Av.33, foi determinada a indisponibilidade dos bens em nome de Giancarlo André Rossetti, nos autos do processo 0010605-24.2013.5.01.0025, perante a 25ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ; Conforme Av.35, foi determinada a indisponibilidade dos bens em nome de Giancarlo André Rossetti, nos autos do processo 0010536-53.2016.5.03.0179, perante a 41ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG; Conforme Av.36, foi determinada a indisponibilidade dos bens em nome de Giancarlo André Rossetti, nos autos do processo 0010705-56.2016.5.03.0109, perante a 30ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG; Conforme Av.37, foi determinada a indisponibilidade dos bens em nome de Giancarlo André Rossetti, nos autos do processo 0010545-87.2014.5.01.0034, perante a 34ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ; Conforme Av.38, foi determinada a indisponibilidade dos bens em nome de Giancarlo André Rossetti, nos autos do processo 0010061-17.2019.5.03.0107, perante a 28ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG; Conforme R.40, penhora em favor do Município de Belo Horizonte, perante a 2ª Vara de Execução Fiscal da Comarca de Belo Horizonte/MG, processo nº 4428946-41.2017.8.13.0024, ação de Execução Fiscal; Conforme Av.41, foi determinada a indisponibilidade dos bens em nome de Giancarlo André Rossetti, nos autos do processo 0101938-25.2017.5.01.0055, perante a 55ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ; Conforme Av.42 e Av.43, foi determinada a indisponibilidade dos bens em nome de Giancarlo André Rossetti e Nara Lucia Martins de Castro, nos autos do processo 6011178-41.2024.4.06.3800, perante a 2ª Vara de Execução Fiscal e Extrajudicial de Belo Horizonte/MG; Conforme Av.44, foi determinada a indisponibilidade dos bens em nome de Giancarlo André Rossetti, nos autos do processo 0010724-56.2018.5.03.0056, perante a Vara do Trabalho de Curvelo/MG; Conforme Av.45, foi determinada a indisponibilidade dos bens em nome de Giancarlo André Rossetti, nos autos do processo 0011106-46.2016.5.03.0015, perante a 15ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG; Conforme Av.47, foi determinada a indisponibilidade dos bens em nome de Giancarlo André Rossetti, nos autos do processo 1080532-13.2015.8.26.0100, perante a 10ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo; Conforme R.48, penhora em favor de Município de Belo Horizonte, perante a 1ª Vara de Feitos Tributários do Município de Belo Horizonte, processo nº 5219250-69.2022.8.13.0024; Conforme Av.49, foi determinada a indisponibilidade dos bens em nome de Giancarlo André Rossetti, nos autos do processo 0011822-14.2016.5.03.0164, perante a 6ª Vara do Trabalho de Contagem/MG; Conforme Av.50, foi determinada a indisponibilidade dos bens em nome de Giancarlo André Rossetti, nos autos do processo 0011325-70.2013.5.01.0031, perante a 81ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ; Conforme Av.51, foi determinada a indisponibilidade dos bens em nome de Giancarlo André Rossetti, nos autos do processo 0010002-34.2017.5.03.0031, perante a 3ª Vara do Trabalho de Contagem/MG, e; Conforme Av.52, foi determinada a indisponibilidade dos bens em nome de Giancarlo André Rossetti, nos autos do processo 0012531-63.2016.5.03.0030, perante a 2ª Vara do Trabalho de Contagem/MG.

DÉBITOS DE IPTU: Constam débitos de IPTU/Dívida Ativa no valor de R\$ 622.009,46 até 23/02/2026.



OBSERVAÇÃO 01: Conforme informado pelo condomínio, referido imóvel possui débitos condominiais no valor de R\$ 3.987,52 até 07/11/2024.

OBSERVAÇÃO 02: Valor devido a credora fiduciária Caixa Econômica Federal: R\$ 2.793.854,19 (até 05/02/2026), que será atualizado até a data do início da alienação.

OBSERVAÇÃO 03: A penhora oriunda deste processo, do qual foi determinado o leilão, não foi averbada na matrícula. Eventuais regularizações registrares e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

CRÉDITO EXECUTADO: Débitos desta ação no valor de R\$ 1.242.227,25 em março de 2025.

Consta penhora no rosto dos autos (fls. 1752/1753), expedido nos autos do processo nº 0011284-44.2016.5.03.0031, em trâmite perante a 3ª Vara do Trabalho de Contagem/MG, movido por Ailton Pedro de Sousa em face de Inelto S/A – Construções e Comércio e outros.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 290 - 12º andar, Cj. 124 - São Paulo/SP - CEP: 01318-902, tel: (11) 2149-2249 ou (11) 9 1858-4628 e email: CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. **Assim, pelo presente edital ficam os executados supracitados e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, 30 de junho de 2026.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

RENATO DE ABREU PERINE

Juiz de Direito