EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

4ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros, Comarca de São Paulo/SP

EDITAL DE 1º e 2º Leilão e de intimação dos executados **MKT SERVIÇOS DE CONTROLE DE ACESSO LTDA** (CNPJ 01.941.187/0001-90), **ANDREA ANDREUCCI RAMOS MARIA** (CPF 076.059.658-18), **ODUVALDO RAMOS MARIA** (CPF 043.793.238-97), **MULTI SERVICOS GERAIS ESPECIALIZADOS LTDA** (CNPJ 23.688.119/0001-02), da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP**, dos coproprietários **TATIANA BARTHOLOMASI RAMOS MARIA** (CPF 136.078.848-46), **MARIA JOSÉ DOS SANTOS MARIA** (CPF 035.024.618-13), **CAROLINE RAMOS MARIA BRAGA** (CPF 283.274.028-62), **ADRIANO DA SILVA BRAGA** (CPF 294.178.208-77), **VERA LUCIA RAMOS BOATTINI** (CPF 272.133.958-78), **LUIZ FERNANDO BOATINI RAMOS MARIA** (CPF 222.710.568-29), **VANESSA BOATTINI RAMOS MARIA** (CPF 326.081.338-19), **IVANILDO CONCÓRDIA SILVA** (CPF 009.256.768-10), **LUIZ FELIPPE RAMOS MARIA SILVA** (CPF 365.121.228-95), **EDMILSON MODESTO DE SOUSA** (CPF 998.154.198-20), dos promitentes vendedores **PÉRICLES GALVÃO**, qualificação ignorada e seu cônjuge **JULIETA DE BARROS**, qualificação ignorada, eventuais ocupantes do imóvel abaixo e demais interessados, expedido nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA,** em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros, Comarca de São Paulo/SP, ajuizada por **CONDOMÍNIO GOLDEN TOWERS (CNPJ 03.429.120/ 0001-05)** em face de **MKT SERVIÇOS DE CONTROLE DE ACESSO LTDA e outros** - **processo nº 0006169-09.2019.8.26.0011**.

A Dra. **VANESSA BANNITZ BACCALA DA ROCHA**, Juíza 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 registrais 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 **01/02/2027** às 14h00, e se encerrará dia **04/02/2027** 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 04/02/2027** às 14h01, e se encerrará no dia **03/03/2027** às 14h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor da avaliação.

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 a 85% (oitenta e cinco por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data de início da alienação judicial.

PREFERÊNCIA NA ARREMATAÇÃO: É reservada ao coproprietário não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições, de acordo com o art. 843, §1º do CPC.

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.

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, conterá 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.

CANCELAMENTO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Caso o executado pagar o débito ou houver composição entre as partes após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente. 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 um prédio à Rua Wisard nº 416, no 39º subdistrito, Vila Madalena e o terreno medindo 6m de frente, igual largura nos fundos, por 40m da frente aos fundos de ambos os lados, com a área de 240m², confrontando do lado direito visto do imóvel com Humberto Ascali, do lado esquerdo com Domingos Salomão, e nos fundos com a Cia. Paulista de Pensões Vitalícias. Contribuinte nº 081.166.0002-8, objeto da **matrícula nº 63.434 do 10º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP**.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 2.825.000,00 (janeiro/2026). Valor da Avaliação atualizado até novembro de 2026: R$ 2.942.198,35 (dois milhões, novecentos e quarenta e dois mil, cento e noventa e oito reais e trinta e cinco centavos) - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS: Consta conforme Av.14, penhora em favor de Clayton Pereira Viana, perante a 37ª Vara Federal do Trabalho de São Paulo/SP, processo nº 1002303-18.2016.5.02.0037, ação de execução trabalhista; Conforme Av.15, penhora em favor de Manoel José da Silva, perante a 69ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, processo nº 1001979-92.2017.5.02.0069, ação de execução trabalhista; Conforme Av.17, penhora em favor de Edmilton Martins, perante a 13ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, processo nº 1000371-67.2016.5.02.0013, ação de execução trabalhista; Conforme Av.18, consta que foi ajuizada e admitida em juízo a presente ação da qual foi determinado este leilão; Conforme Av.19, indisponibilidade dos bens de Andrea Andreucci Ramos Maria e Oduvaldo Ramos Maria, determinada pela 55ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, nos autos do processo nº 1001499-93.2016.5.02.0055; Conforme Av.22, indisponibilidade dos bens de Antonio Carlos Ramos Maria, determinada pela 50ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, nos autos do processo nº 1001499-40.2018.5.02.0050; Conforme Av.23, indisponibilidade dos bens de Andrea Andreucci Ramos Maria e Oduvaldo Ramos Maria, determinada pela 52ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, nos autos do processo nº 1001188-14.2016.5.02.0052; Conforme Av.24, penhora em favor de Willian Alexandrino, perante a 35ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, processo nº 1002116-16.2016.5.02.0035, ação de execução trabalhista; Conforme Av.25, indisponibilidade dos bens de Andrea Andreucci Ramos Maria e Oduvaldo Ramos Maria, determinada pela 3ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP – Zona Sul, nos autos do processo nº 1002082-74.2016.5.02.0703; Conforme Av.26, indisponibilidade dos bens de Andrea Andreucci Ramos Maria e Oduvaldo Ramos Maria, determinada pela 19ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP – TRT da 2ª região, nos autos do processo nº 1001221-35.2018.5.02.0019; Conforme Av.27, indisponibilidade dos bens de Antonio Carlos Ramos Maria, determinada pela 22ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, nos autos do processo nº 1001123-41.2018.5.02.0022; Conforme Av.28, indisponibilidade dos bens de Andrea Andreucci Ramos Maria e Oduvaldo Ramos Maria, determinada pela 68ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, nos autos do processo nº 1000138-65.2017.5.02.0068; Conforme Av.29, indisponibilidade dos bens de Antonio Carlos Ramos Maria, determinada pela 3ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, nos autos do processo nº 1000843-98.2016.5.02.0003; Conforme Av.30 e Av.60, indisponibilidade dos bens de Antonio Carlos Ramos Maria, determinada pela 12ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP – Zona Sul, nos autos do processo nº 1001948-83.2017.5.02.0712; Conforme Av.31 e Av.32, indisponibilidade dos bens de Oduvaldo Ramos Maria, determinada pela 20ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, nos autos do processo nº 1000864-86.2017.5.02.0020; Conforme Av.33, indisponibilidade dos bens de Antonio Carlos Ramos Maria, determinada pela 88ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, nos autos do processo nº 1000755-28.2018.5.02.0088; Conforme Av.34, indisponibilidade dos bens de Andrea Andreucci Ramos Maria e Oduvaldo Ramos Maria, determinada pela 15ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP – Zona Sul, nos autos do processo nº 1001580-65.2017.5.02.0715; Conforme Av.35, indisponibilidade dos bens de Antonio Carlos Ramos Maria, determinada pela 68ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, nos autos do processo nº 1000116-41.2016.5.02.0068; Conforme Av.36, indisponibilidade dos bens de Antonio Carlos Ramos Maria, determinada pela 6ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, nos autos do processo nº 1000537-52.2018.5.02.0006; Conforme Av.37, indisponibilidade dos bens de Antonio Carlos Ramos Maria, determinada pela 29ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, nos autos do processo nº 1000862-55.2018.5.02.0029; Conforme

Av.38, indisponibilidade dos bens de Antonio Carlos Ramos Maria, Andrea Andreucci Ramos Maria e Oduvaldo Ramos Maria, determinada pela 68ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, nos autos do processo nº 1000146-71.2019.5.02.0068; Conforme Av.39 e Av.57, indisponibilidade dos bens de Andrea Andreucci Ramos Maria, Oduvaldo Ramos Maria, Antonio Carlos Ramos Maria e Vela Lucia Boattini Ramos Maria, determinada pela 20ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, nos autos do processo nº 1001189-27.2018.5.02.0020; Conforme Av.40, indisponibilidade dos bens de Antonio Carlos Ramos Maria, determinada pela 69ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, nos autos do processo nº 1001317-94.2018.5.02.0069; Conforme Av.41, indisponibilidade dos bens de Antonio Carlos Ramos Maria e Vera Lucia Boattini Ramos Maria, determinada pela 39ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, nos autos do processo nº 1001084-61.2016.5.02.0039; Conforme Av.42, indisponibilidade dos bens de Andrea Andreucci Ramos Maria e Oduvaldo Ramos Maria, determinada pela 53ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, nos autos do processo nº 1000767-95.2018.5.02.0717; Conforme Av.43, indisponibilidade dos bens de Andrea Andreucci Ramos Maria, determinada pela 60ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, nos autos do processo nº 1001592-41.2016.5.02.0060; Conforme Av.44, a penhora exequenda; Conforme Av.45, indisponibilidade dos bens de Andrea Andreucci Ramos Maria, determinada pela Vara do Trabalho de Embu das Artes/SP, nos autos do processo nº 1002044-63.2017.5.02.0271; Conforme Av.47 e Av.61, indisponibilidade dos bens de Vera Lucia Boattini Ramos Maria e Oduvaldo Ramos Maria, determinada pela 76ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, nos autos do processo nº 1000803-91.2016.5.02.0076; Conforme Av.48, indisponibilidade dos bens de Antonio Carlos Ramos Maria, determinada pela 13ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, nos autos do processo nº 1000371-67.2016.5.02.0013; Conforme Av.49, indisponibilidade dos bens de Andrea Andreucci Ramos Maria e Oduvaldo Ramos Maria, determinada pela 39ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, nos autos do processo nº 1000670-92.2018.5.02.0039; Conforme Av.50, indisponibilidade dos bens de Ivanildo Concordia Silva, determinada pela 8ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, nos autos do processo nº 1001975-78.2016.5.02.0008; Conforme Av.51, indisponibilidade dos bens de Oduvaldo Ramos Maria, determinada pela 37ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, nos autos do processo nº 1002303-18.2016.5.02.0037; Conforme Av.52, indisponibilidade dos bens de Antonio Carlos Ramos Maria, determinada pela 3ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP, nos autos do processo nº 1001253-11.2019.5.02.0373; Conforme Av.53, indisponibilidade dos bens de Antonio Carlos Ramos Maria, determinada pela 62ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, nos autos do processo nº 1000798-14.2016.5.02.0062; Conforme Av.55, indisponibilidade dos bens de Oduvaldo Ramos Maria e Andrea Andreucci Ramos Maria, determinada pela 35ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, nos autos do processo nº 1001102-26.2018.5.02.0035; Conforme Av.56, indisponibilidade dos bens de Oduvaldo Ramos Maria, Andrea Andreucci Ramos Maria, Antonio Carlos Ramos Maria e Vera Lucia Boattini Ramos Maria, determinada pela 20ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, nos autos do processo nº 1001134-66.2024.5.02.0020, e; Conforme Av.59, indisponibilidade dos bens de Oduvaldo Ramos Maria e Andrea Andreucci Ramos Maria, determinada pela 25ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, nos autos do processo nº 1002158-61.2017.5.02.0025.

DÉBITOS DE IPTU: Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores: R$ 147.263,87 até 06/11/2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício Atual: R$ 12.471,62 até 06/11/2026.

CRÉDITO EXECUTADO: Débitos desta ação no valor de R$ 220.022,36 em agosto de 2026.

Consta penhora no rosto dos autos (Evento 446), expedido nos autos do processo nº 0017913-45.2012.8.26.0011, em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros.

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, 06 de novembro de 2026.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

_____

VANESSA BANNITZ BACCALA DA ROCHA

Juíza de Direito