

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO, INTIMAÇÃO DAS PARTES E CONHECIMENTO DE TERCEIROS

Edital de 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação da requerida **MARISA GONZALEZ DRUCKER** (CPF 161.045.858-33), cônjuge/interessado **SÉRGIO DAVID DRUCKER** (CPF008.407.188-53) compromissária vendedora/interessada **ESPÓLIO DE CLÁUDIA DRUCKER** (CPF 090.588.038-21), representada pela inventariante **MONICA TEÓFILO DRUCKER** (CPF 084.713.288-95), credora **ENGEBRAS COMPRESSORES LTDA** (CNPJ 08.736.733/0001-09), credores trabalhistas **ADENILSON BATISTA DOS SANTOS** (CPF316.539.158-03), **JOSÉ LIONALDO DE JESUS VIEIRA** (CPF: 045.195.525-08), **VALTAI PEREIRA DA ROCHA** (CPF: 124.162.867-06), **MARCELO DA SILVA MORAIS** (CPF: 009.822.046-20), **CARLOS ANTONIO SOARES FEITOSA** (CPF: 080.572.338-26), **EDVALDO OLIVEIRA DO CARMO** (CPF 366.128.188-75), **LUCIANO BIAZOTTO** (CPF206.293.188-32), **LUIZ FERNANDO RODRIGUES** (CPF 094.971.526-39, **GILSON BESERRA DA SILVA** (CPF 035.994.838-33), **EDUARDO HENRIQUE DA CRUZ DIAS** (CPF: 223.348.888-18), **VANDERLEI FRANCISCO DA SILVA SANTOS** (CPF303.791.128-09), **MARCELO ALVES DOS SANTOS** (CPF: 269.888.388-05), **WAGNER DE OLIVEIRA MATTOSINHO** (CPF311.843.008-79), **ROMILSON JOSE JESUS SANTOS** (CPF: 041.506.155-51), **JOSE JORGE PEREIRA DA SILVA** (CPF: 033.532.856-36), **JOSÉ RAIMUNDO DA SILVA** (CPF 109.169.998-40), **JOSEMAR SILVA CANDIDO** (CPF256.088.018-06), credor tributário **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, expedido nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA nº 0009687-68.2018.8.26.0002** em trâmite perante a 7ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo/SP, requerida por **CONDOMÍNIO VILLA BRUNO GIORGI** (CNPJ00.420.592/0001-09

A Dra. **RENATA LONGO VILALBA SERRANO NUNES**, Juíza de Direito, na forma da Lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que a Leiloeira **PRISCILA DA SILVA JORDÃO**, JUCESP sob nº 1.081, com endereço na Av. 9 de Julho, 3575 - Ed. Maxime Office Tower - 14 andar - Salas - 1407 e 1408 Anhangabaú, Jundiaí, SP - CEP 13208-056, realização o LEILÃO ON-LINE através do sítio eletrônico www.gaialeiloes.com.br ("Gaia Leilões"), em condições que segue:

1. DESCRIÇÃO DO BEM: IMÓVEL: PENHORA DOS DIREITOS ORIUNDOS DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA: DUPLEX nº 82 localizado no 8º ou 9º andares ou 11º e 12º pavimentos do **EDIFÍCIO UNITÁ BRONZO – BLOCO A**, integrante do **CONDOMÍNIO VILLA BRUNO GIORGI**, situado à Rua Ascencional, nº 31, no Jardim Ampliação, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 380,450m², já incluída a área de 10,80m² correspondente ao depósito nº 21 e área comum de 252,700m², nesta já incluída a área de 88,320m² correspondente a 4 vagas do tipo pequena indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 2º e 1º subsolos, perfazendo a área total real de 633,150m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 3,9088% no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 10 feito na matrícula nº 219.191. Contribuinte nº 170.024.0029-1. Matrícula nº 266.378 do 11º CRI da Comarca de São Paulo/SP.

2. AVALIAÇÃO: R\$ 2.221.742,36 (agosto/2024 – Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP). O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será disponibilizado no site www.gaialeiloes.com.br.

3. DOS ÔNUS E DAS OBSERVAÇÕES: Em análise a matrícula do imóvel, verificou-se constar **Av.3** (18/10/1996), **CONTRIBUINTE**, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte nº 170.024.0029-1; **Av.15 (06/02/2017)**, **PENHORA**, nos autos do Processo 000584-93.2015.5.02.0088, **R.16 (09/10/2020)**, **COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA** - Pelo Instrumento Particular 25/07/2013 e mandado de 17/09/2020, do Juízo de Direito da 7ª Vara Cível – Foro Regional II – Santo Amaro; **Av.17 (09/10/2020)**, **INDISPONIBILIDADE DE BENS** expedida nos autos do Processo trabalhista nº 0001695-50.2011.5.02.0445, **Av.18 (09/10/2020)**, **INDISPONIBILIDADE DE BENS** expedida nos autos do Processo trabalhista nº 0001474-22.2012.5.02.0481, **Av.19 (09/10/2020)**, **INDISPONIBILIDADE DE BENS** expedida nos autos do Processo trabalhista nº 0000256-56.2012.5.02.0481, **Av.20 (09/10/2020)**, **INDISPONIBILIDADE DE BENS** expedida nos autos do Processo trabalhista nº 0000587-38.2012.5.02.0481, **Av.21 (06/11/2020)**, **PENHORA EXEQUENDA**; **Av.22 (19/11/2020)**, **INDISPONIBILIDADE DE BENS** expedida nos autos do Processo trabalhista nº 0001359-35.2011.5.02.0481, **Av.23 (03/12/2020)**, **INDISPONIBILIDADE DE BENS** expedida nos autos do Processo trabalhista nº 0001000-48.2012.5.02.0482, **Av.24 (11/02/2021)**, **INDISPONIBILIDADE DE BENS** expedida nos autos do Processo trabalhista nº 0001342-96.2011.5.02.0481, **Av.25 (15/03/2021)**, **INDISPONIBILIDADE DE BENS** expedida nos autos do Processo trabalhista nº 0001341-82.2012.5.02.0447, **Av.26 (06/04/2021)**, **INDISPONIBILIDADE DE BENS** expedida nos autos do Processo trabalhista nº 0000269-78.2017.5.02.0255, **Av.27 (08/04/2021)**, **INDISPONIBILIDADE DE BENS** expedida nos autos do Processo nº 1004717-75.2014.8.26.0704, **Av.28 e Av.29(27/09/2021)**, **INDISPONIBILIDADE DE BENS** expedida nos autos do Processo trabalhista nº 0000306-79.2012.5.02.0482, **Av.30 (13/05/2022)**, **INDISPONIBILIDADE DE BENS** expedida nos autos do Processo trabalhista nº 0001334-19.2011.5.02.0482, **Av.31 (24/05/2022)**, **INDISPONIBILIDADE DE BENS** expedida nos autos do Processo trabalhista nº 0000290-54.2017.5.02.0255, **Av.32 (26/07/2022)**, **INDISPONIBILIDADE DE BENS** expedida nos autos do Processo trabalhista nº 0001000-48.2012.5.02.0482, **Av.33 (03/04/20223)**, **PENHORA** expedida nos autos do Processo trabalhista nº 0001012-65.2012.5.02.0481, **Av.34 (26/07/2023)**, **INDISPONIBILIDADE DE BENS** expedida nos autos do Processo trabalhista nº 0001500-54.2011.5.02.0481, **Av.35 (01/11/2023)**, **PENHORA** expedida nos autos do Processo trabalhista nº 0114700-37.2009.5.15.0064, **Av.36 (08/12/2023)**, **PENHORA** expedida nos autos do Processo trabalhista nº 0001359-35.2011.5.02.0481.

- Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal de São Paulo, referido imóvel possui débitos de IPTU inscritos em Dívida Ativa no valor de R\$ 490.640,62 (exercício 2013 a 2023 – até 08/08/2024) e IPTU exercício 2024 no valor de R\$ 17.873,06 (até 08/08/2024).
- Consta informação às fls. 450/460 **PENHORA** no rosto dos autos oriundo da Justiça do Trabalho – Processo 0000363-97.2012.5.02.0482, perante a 2ª Vara do Trabalho da Comarca de São Vicente na quantia de R\$ 37.226,42 em favor de Josemar Silva Candido.
- Consta informação às fls. 1.066/1069 **PENHORA** no rosto dos autos oriundos da Justiça do Trabalho – Processo 0000539-11.2014.5.02.0481 perante a 1ª Vara do Trabalho da Comarca de São Vicente na quantia de R\$84.000,00 em favor de Luciano Biazotto.
- Consta informação às fls. 1070/1078 **PENHORA** no rosto dos autos oriundos da Justiça do Trabalho – Processo 0001000-48.2012.5.02.0482 perante a 2ª Vara do Trabalho da Comarca de São Vicente na quantia de R\$ 158.800,00 em favor de Luciano Biazotto.

- Consta às fls. 1177 PENHORA no rosto dos autos 0001341-82.2012.5.02.0447 perante 7ª vara do Trabalho de Santos em favor de Gilson Beserra da Silva na quantia de R\$ 196.796,00.
- Consta às fls. 1182/1188 PENHORA no rosto dos autos 0001359-35.2011.5.02.0481 perante 1ª vara do Trabalho de São Vicente em favor de Edvaldo Oliveira do Carmo na quantia de R\$ 107.572,52.
- Consta às fls. 1200/1208 PENHORA no rosto dos autos 1004717-75.2014.8.26.0704 perante a 1ª Cível do Foro Regional XV – Butantã da Comarca de São Paulo em favor de Engebras Compressores Ltda. na quantia de R\$ 45.626,05.
- Consta às fls. 1263/1281 PENHORA no rosto dos autos 0000306-79.2012.5.02.0482 perante a 2ª Vara do Trabalho da Comarca de São Vicente na quantia de R\$23.100,00 em favor de Vanderlei Francisco da Silva Santos.
- Consta às fls. 1374/1376 PENHORA no rosto dos autos 0001342-96.2011.5.02.0481 perante 1ª vara do Trabalho de São Vicente em favor de Luís Fernando Rodrigues na quantia de R\$ 40.923,78.
- Consta às fls. 1643/1650 PENHORA no rosto dos autos 0000290-54.2017.5.02.0255 perante 5ª vara do Trabalho de Cubatão em favor de Wagner de Oliveira Mattosinho.
- Consta às fls.1085/1102, a expedição de ALVARÁ nos autos do Processo 1021427-66.2019.8.26.0100 de inventário outorgando a ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA DO IMÓVEL, objeto de alienação e às fls. 2008 a penhora no rosto desses autos oriunda do processo 0001703-30.2011.5.02.0444, da 4ª VT Santos.

4. DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 958.150,80 (março/2024 – Conforme fls. 1856/1863). O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será apresentado pelo requerente nos autos do processo e disponibilizado no site www.gaialeiloes.com.br.

5. VISITAÇÃO: Não há visitação.

6. DATA DAS PRAÇAS

- **1ª Praça começa em 09/06/2026, às 10h00, e termina em 12/06/2026, às 10hs00 e;**
- **2ª Praça começa em 12/06/2026, às 10h01min, e termina em 06/07/2026, às 10h00.**

7. CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a **50%** (*cinquenta por cento*) do valor da avaliação (2ª Praça). O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até **24h** após ter sido declarado(a) pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial como vencedor.

8. PAGAMENTO À VISTA; O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial, a qual poderá ser obtida através em link específico do Banco do Brasil para esse fim, prazo de até **24h** do encerramento do leilão com a declaração do vencedor; independente da data de vencimento que constar nas guias judiciais respectivas. As guias da arrematação serão enviadas pela Leiloeira Oficial ao término da praça, com envio das informações por e-mail.

DO PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações deverá apresentar sua proposta por escrito, até o início do Primeiro Leilão, por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do Segundo Leilão, por valor não inferior a **50% (cinquenta por cento)**. A proposta para aquisição em prestações deverá conter, obrigatoriamente, a oferta de pagamento de pelo menos **25% (vinte e cinco por cento)** do valor do lance **à vista**, o qual deverá ser depositado por meio de guia judicial no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, contadas do encerramento da Hasta, sendo o saldo remanescente parcelado em, no máximo, **30 (trinta) meses**, em parcelas mensais e sucessivas. O saldo parcelado deverá ser garantido por caução idônea, quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de bens imóveis (Art. 895, § 1º, do CPC). As propostas para aquisição em prestações deverão, ainda, indicar de forma clara, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. **A apresentação da proposta de pagamento parcelado não suspende o Leilão** (Art. 895, § 6º, do CPC), e a proposta de pagamento do lance **à vista** sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, § 7º, do CPC). Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, será declarada vencedora a mais vantajosa, assim compreendida a de maior valor, ou, em condições iguais, pela formulada em primeiro lugar (Art. 895, § 8º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de **10% (dez por cento)** sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, § 4º, do CPC). 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 ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 5º, do CPC). Por fim, no caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado (Art. 895, § 9º, do CPC).

9. DO INADIMPLEMENTO DO LANCE OU PROPOSTA: Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o(a) Leiloeiro(a) Oficial comunicará o fato ao MM. Juízo responsável, informando os lances imediatamente anteriores (art. 270, das NSCHJ), para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do 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.

10. COMISSÃO DA LEILOEIRA: 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até **24h** úteis a contar do encerramento da praça na conta da empresa, que será enviada por e-mail ao arrematante. A comissão da Leiloeira Oficial não compõe o lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

11. 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(a) Leiloeiro(a) Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o(a) Leiloeiro(a) Oficial 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/proponente nos serviços de proteção ao crédito.

12. CANCELAMENTO 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(a) Leiloeiro(a) Oficial, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento; após a realização da alienação, a comissão da Leiloeira Oficial será devida integralmente, devendo as partes declinarem na minuta de acordo de quem será a responsabilidade pelo adimplemento, sob pena de o Executado suportá-lo integralmente.

13. DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Nos termos do parágrafo único do art. 130, do CTN, os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, sub-rogam-se no preço da arrematação. Nos termos do art. 908, §1º, do CPC, no caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. A alienação será realizada em caráter *ad corpus* e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de 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).

14. DA FRAUDE E DA PERTURBAÇÃO DE HASTA: 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.

15. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: As dúvidas e esclarecimentos poderão ser sanadas através do telefone (11) 3135-5689, WhatsApp (11) 9.8270-2280, e-mail: contato@gaialeiloes.com.br ou, ainda, em seu escritório situado na Av. 9 de Julho, 3575 - Ed. Maxime Office Tower - 14 andar - Salas - 1407 e 1408 Anhangabaú, Jundiaí, SP - CEP 13208-056.

16. DA HABILITAÇÃO PARA PARTICIPAÇÃO NAS PRAÇAS: Os interessados em participar do leilão deverão realizar o cadastro prévio no site www.gaialeiloes.com.br e, subsequentemente, se habilitar acessando a página específica desta Praça, para participação online, com antecedência mínima de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas integralmente as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª Praça estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. Para fins de habilitação e validação do cadastro, é obrigatório o envio da seguinte documentação: para Pessoa Física, deve-se anexar documento de identificação válido, comprovante de endereço emitido há

no máximo 90 (noventa) dias, e certidão de casamento (se o estado civil for casado, viúvo ou divorciado); para Pessoa Jurídica, é necessário o cartão de CNPJ, contrato social, comprovante de endereço e o documento de identificação válido do sócio responsável.

Fica a requerida **MARISA GONZALEZ DRUCKER**, cônjuge/interessado **SÉRGIO DAVID DRUCKER**, compromissária vendedora/interessada **ESPÓLIO DE CLÁUDIA DRUCKER**, representada pela inventariante **MONICA TEÓFILO DRUCKER**, credora **ENGEBRAS COMPRESSORES LTDA**, credores trabalhistas **ADENILSON BATISTA DOS SANTOS, JOSÉ LIONALDO DE JESUS VIEIRA, VALTAI PEREIRA DA ROCHA, MARCELO DA SILVA MORAIS, CARLOS ANTONIO SOARES FEITOSA, EDVALDO OLIVEIRA DO CARMO, LUCIANO BIAZOTTO, LUIZ FERNANDO RODRIGUES, GILSON BESERRA DA SILVA, EDUARDO HENRIQUE DA CRUZ DIAS, VANDERLEI FRANCISCO DASILVA SANTOS, MARCELO ALVES DOS SANTOS, WAGNER DE OLIVEIRA MATTOSINHO, ROMILSON JOSE JESUS SANTOS, JOSE JORGE PEREIRA DA SILVA, JOSÉ RAIMUNDO DA SILVA, JOSEMAR SILVA CANDIDO**, credor tributário **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** e demais interessados **INTIMADOS** das designações supra, bem como da penhora realizada, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal. Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento.

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 10 de abril de 2026

RENATA LONGO VILALBA SERRANO NUNES
JUÍZA DE DIREITO