

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 684/2025

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação dos executados **SINDICATO DOS COMPOSITORES E INTÉRPRETES DO ESTADO DE SÃO PAULO - SINDCIESP** – CNPJ nº 61.841.920/0001-27, **ANA BEATRIZ SQUASSONI** – CPF nº 264.043.948-04, **MARIA CECÍLIA SQUASSONI** – CPF nº 259.220.958-11, **DÉCIO SQUASSONI** – CPF nº 040.382.828-72 e demais interessados.

A MM. Juíza de Direito **Dra. DANIELA DEJUSTE DE PAULA** da **29ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP** na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do processo de cumprimento de sentença promovida por **CONDOMÍNIO EMPREENDIMENTO NOVA BARÃO** em face de **SINDICATO DOS COMPOSITORES E INTERPRETES DO ESTADO DE SÃO PAULO - SINDCIESP, ANA BEATRIZ SQUASSONI, MARIA CECÍLIA SQUASSONI SANTOS, DÉCIO SQUASSONI** – **Processo nº 1107227-38.2014.8.26.0100/01** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Com fulcro nos artigos 879 e seguintes do CPC e regulamentado pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, o Leiloeiro Público GEORGIOS ALEXANDRIDIS através do seu site de leilões eletrônicos ALEXANDRIDIS LEILÕES (www.alexandridisleiloes.com.br), será levado a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 22 de abril de 2.025, às 14h00, e com término no dia 25 de abril de 2.025, às 14h00**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 25 de abril de 2.025, às 14h00, e com término no dia 22 de maio de 2.025, às 14h00**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e decisão de fls. 516/517), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), o bem abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

IMÓVEL – Unidade autônoma n.º 210, localizado no 2.º andar do EDIFÍCIO BARÃO III, integrante do Condomínio Nova Barão, situado na Rua Barão de Itapetininga, n.º 37, no 7.º Subdistrito – Consolação, com área construída de 37,55m² e uma quota ideal de terreno de 0,0705%. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 85.656 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de São Paulo/SP sobre o contribuinte nº 006.024.0666-8.**

Endereço: Rua de Itapetininga, nº 37, unidade nº 210, República, São Paulo/SP – CEP: 01042-916.

AVALIAÇÃO: R\$ 151.674,23 (cento e cinquenta e um mil e seiscentos e setenta e quatro reais e vinte e três centavos) – válido para o mês de fevereiro de 2025 com base no índice disponibilizado no momento da elaboração deste edital. O valor será atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES: 1. Conforme restou decidido às fls. 320: “Fixo a avaliação do imóvel em R\$140.000,00, conforme fls. 268/269 e 293/294 de vez que a impugnação de fls. 315 é genérica e desprovida de demonstração documental.”, assim, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) para o mês de fevereiro de 2023; **2.** Conforme consulta no site da Prefeitura de São Paulo/SP em 18/02/2025 foi emitida a certidão negativa de débitos nº 0000453135-2025 para o imóvel

de Inscrição Cadastral nº 006.024.0666-8, imóvel localizado na Rua de Itapetininga, nº 37, unidade nº 210, República, São Paulo/SP, com o seguinte teor: “Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo que vierem a ser apuradas ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período contido neste documento, relativas a tributos administrados pela Secretaria Municipal da Fazenda e a inscrições em Dívida Ativa Municipal, junto à Procuradoria-Geral do Município é certificado que a Situação Fiscal do Contribuinte supra, referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano, Taxa de Limpeza Pública, Taxa de Conservação de Vias e Logradouros Públicos, Taxa de Combate e Sinistros e Contribuição de Melhoria incidentes sobre o imóvel acima identificado inscritos e não inscritos na Dívida Ativa até a presente data é: REGULAR.”; **3.** Conforme consulta de débitos no site da Prefeitura de São Paulo/SP em 19/02/2025, consta que: “Nenhuma dívida de imóvel ascendente encontrada” e “Não foram encontrados lançamentos de IPTU em aberto”; **4.** Conforme R.02/85.656 da Matrícula do Imóvel nº 85.656 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, consta o formal de partilha extraído dos autos nº 359334/94 (antigo 3419/94) de arrolamento de bens deixados pelo falecimento de MARIA DA LUZ FRANCHESCHI SQUASSONI – CPF nº 197.029.738-72, o imóvel objeto desta matrícula foi partilhado ao viúvo-meeiro: DÉCIO SQUASSONI – CPF nº 040.382.828-72; e as herdeiras-filhas: 1) MARIA CECÍLIA SQUASSONI SANTOS – CPF nº 259.220.958-11; e 2) ANA BEATRIZ SQUASSONI – CPF nº 264.043.948-04, na proporção de 50% ao viúvo-meeiro e 25% para cada uma das herdeiras-filhas; **5.** Conforme Av.05/85.656 da Matrícula do Imóvel nº 85.656 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, consta a penhora do imóvel oriunda da presente demanda; **6.** Conforme às fls. 17/19, consta cópia do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra do imóvel sala n.º 210, localizado no 2.º andar do EDIFÍCIO BARÃO III, integrante do Condomínio Nova Barão, situado na Rua Barão de Itapetininga, n.º 37, República, São Paulo/SP, em que estão qualificados como vendedores: DÉCIO SQUASSONI – CPF nº 040.382.828-72, MARIA CECÍLIA SQUASSONI e ANA BEATRIZ SQUASSONI – CPF nº 264.043.948-04 e estão qualificados como compradores o SINDICATO DOS COMPOSITORES E INTERPRETES DO ESTADO DE SÃO PAULO - SINDCIESP, – CNPJ nº 61.841.920/0001-27, e às fls. 20/21 consta cópia do Aditivo de Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel em que os vendedores “dão plena, geral e irrevogável quitação ao comprador, nada mais podendo reclamar deste último. Outrossim, os vendedores se comprometem a outorgar a escritura de compra e venda ao comprador, junto ao tabelionato de notas competente da cidade de São Paulo, tão logo sejam instados a tanto, devendo os vendedores apresentarem toda a documentação necessária à lavratura da referida escritura.”; **7.** Conforme mandado de constatação de fls. 79/80 em 03 de julho de 2018, foi certificado que: “CONSTATEI que o imóvel (unidade 210) encontra-se OCUPADO por SINDICATO DOS COMPOSITORES E INTÉRPRETES DO ESTADO DE SÃO PAULO – SINDCIESP, onde o Sr. Valdemar de Jesus Almeida que disse ser Presidente do Sindicato, informou que ali são mantidas atividades normais da entidade.”; **8.** Conforme restou decidido às fls. 156: “Tratando de débitos condominiais de natureza propter rem, DEFIRO a inclusão dos proprietários registrais no polo passivo da presente execução, excluindo-os da condição de terceiros interessados (fls. 96). Anote-se. Citem-se para os termos da lide e intimem-se da penhora sobre o bem imóvel constante da matrícula no 85.656 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (fls. 37/39). Considero aperfeiçoada a penhora, de pleno direito, com esta decisão, servindo a presente, assinada digitalmente, como termo de constrição. A penhora incidirá de forma integral sobre o imóvel, por se tratar de bem indivisível, recaindo a cota parte do coproprietário sobre o produto da alienação do bem, nos termos do art. 843 do Código de Processo Civil. Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário,

independentemente de outra formalidade.”; **9.** Conforme planilha de fls. 556/561 atualizada para janeiro de 2025 o débito em execução era de R\$ 182.410,95 (cento e oitenta e dois mil, quatrocentos e dez reais e noventa e cinco centavos); **10.** A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo digital de cumprimento de sentença nº **1107227-38.2014.8.26.0100/01** da **29ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP** bem como o objeto do leilão antes da arrematação.

CONDIÇÕES DE VENDA: Todas as regras e condições da Praça estão disponíveis no Portal www.alexandridisleiloes.com.br

DOS LANCES – Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta. Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.alexandridisleiloes.com.br.

O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.alexandridisleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços. Sobrevindo lance para pagamento à vista a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance para pagamento à vista após o último ofertado.

CONDUTOR DA PRAÇA: O leilão será realizado pelo leiloeiro oficial GEORGIOS ALEXANDRIDIS, inscrito na JUCESP nº 914.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor e deverá ser depositada em juízo através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A. cuja guia será emitida pelo sistema.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A., cuja guia será emitida pelo sistema, sob pena de se desfazer a arrematação.

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação à **viabilidade de oferta de lance em prestação**, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para o caso do primeiro leilão) ou não inferior ao percentual acima determinado (para a hipótese do segundo leilão). A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelos menos vinte e cinco por cento do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, desde que ofertada caução idônea (bem móvel) ou por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas,

sem prejuízo de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º, do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance à vista sempre prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º, do Estatuto Processual Civil).

A oferta de lance em prestação, feita nos termos do artigo 895, do CPC, será formalizada pelo(a) interessado(a) habilitado(a) a participar do leilão através do sistema gestor de leilões eletrônicos e será tornada pública no site do leilão, possibilitando a concorrência, o lance em prestações poderá ser ofertado no sistema até o horário de encerramento do leilão estabelecido neste edital. Encerrado o leilão no horário estabelecido neste edital, a última proposta de lance em prestações recebida via sistema será apresentada pela o(a) Juiz(a) da causa para apreciação, juntamente com os comprovantes de pagamento da entrada ofertada e da comissão deste Leiloeiro Público, bem como o auto de arrematação. Não serão aceitas propostas de lance parcelado que não sejam realizadas via sistema.

Havendo lance para pagamento à vista do valor ofertado este prevalecerá sobre as propostas de lance em prestação, sendo que, a partir da existência de lance à vista ofertado no sistema, somente serão considerados em disputa no leilão lances feitos para pagamento à vista do valor ofertado.

Sendo o lance vencedor pago em prestações nos termos do artigo 895, §1º, última parte, do Código de Processo Civil, o parcelamento será garantido por hipoteca sobre o próprio imóvel ou, se bem móvel, por caução idônea a ser prestada.

O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Em caso de não pagamento, aplica-se as normas pertinentes e decisão judicial, caso em que será apresentado o lance imediatamente anterior para apreciação do julgador.

Caso haja acordo entre as partes ou pagamento da dívida pela parte executada ou por terceiro após a alienação do bem, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236 do CNJ – Conselho Nacional de Justiça o leiloeiro fará jus ao recebimento da comissão estabelecida pelo juízo.

Nos termos do artigo 270, das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça, “Não sendo efetuados os depósitos previstos o artigo 267 das Normas, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil.”. O arrematante que não pagar o lance vencedor fica obrigado a pagar a comissão do leiloeiro público sobre 5% (cinco por cento) do lance ofertado, além de outra sanção a ser aplicada pelo(a) juiz(a) da causa, bem como não poderá participar de leilão e poderá ser investigado sobre a prática do crime previsto no artigo 358, do Código Penal.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o CPC, o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP e artigo 358, do Código Penal.

DA VISITAÇÃO – Os interessados em visitar o bem, deverão munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal e agendar visita diretamente com os ocupantes do imóvel. Em caso de recusa do fiel depositário ou dos ocupantes, o interessado deverá comunicar ao Juízo da alienação, que adotará as sanções cabíveis. É vedado aos Senhores Depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de

ofensa ao artigo 77, inciso IV, do CPC. Constitui ônus dos interessados em participar da praça examinar o bem antes da arrematação.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Paraupava, nº 301 – Belém, CEP 03171-060 - São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **SINDICATO DOS COMPOSITORES E INTERPRETES DO ESTADO DE SÃO PAULO - SINDCIESP** – CNPJ nº 61.841.920/0001-27, **ANA BEATRIZ SQUASSONI** – CPF nº 264.043.948-04, **MARIA CECÍLIA SQUASSONI** – CPF nº 259.220.958-11, **DÉCIO SQUASSONI** – CPF nº 040.382.828-72, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL, eventuais cônjuges e/ou companheiros**, bem como a **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP** e demais credores e interessados, **INTIMADOS da penhora, avaliação e do praceamento com base no presente edital, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, sendo que a publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.** Dos autos não consta a menção à causa ou à recurso pendente de julgamento no momento de elaboração do presente edital. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (art. 258 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça). Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados, regularização documental perante o Registro de Imóveis, Prefeitura e demais órgãos Públicos, transferência de propriedade imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **Dra. DANIELA DEJUSTE DE PAULA** Juíza de Direito.