

10ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositário **FREEMAN PARTICIPAÇÕES E IMÓVEIS LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.139.805/0001-42; e **CONSTRUTORA FIORESE FERNANDES LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 67.244.145/0001-09; e do interessado **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOAQUIM TÁVORA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.294.142/0001-01; e dos locatários **ASSOCIAÇÃO SANTA SAÚDE**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.001.218/0001-02; e **HOSPITAL MONT SERRAT**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 58.325.596/0001-80.

A Dra. Andrea de Abreu, MM. Juíza de Direito da 10ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento Provisório de Sentença** ajuizado por **MARCELO CHAVES e outros** em face de **FREEMAN PARTICIPAÇÕES E IMÓVEIS LTDA e outro - Processo nº 0035804-20.2023.8.26.0100 (Principal nº 1033524-93.2022.8.26.0100)**, e 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.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 15/12/2026 às 15:30 h** e se encerrará **dia 18/12/2026 às 15:30 h**, 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 18/12/2026 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 11/02/2027 às 15:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*), que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço mas se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% 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, § 4º e 5º do CPC).

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. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviada por e-mail. 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, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Caso, por qualquer motivo 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.

RELAÇÃO DOS BENS: LOTE ÚNICO: MATRÍCULA Nº 91.175 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP - IMÓVEL: O Conjunto sob nº 61, localizado no 2º andar ou 6º pavimento tipo, do "Edifício Joaquim Távora", situado na Rua Joaquim Távora nº 128, no perímetro urbano desta Comarca, contém a área privativa coberta edificada de 142,520 m², a área comum coberta edificada de 102,107 m², a área total edificada de 244,627 m², a área comum descoberta de 14,086 m², a área total (construída + descoberta) de 258,713 m² e a fração ideal no solo (coeficiente de proporcionalidade) de 0,0134100, confrontando pela frente com a área de recuo frontal do edifício, que dá vista para a mencionada rua, do lado esquerdo com o conjunto de final "02" do andar e com a área de recuo da lateral esquerda do edifício que dá vista para a Rua Júlio Conceição, do lado direito com o terraço técnico e nos fundos com a área de circulação do pavimento que dá vista para caixa de escadas, poço do elevador e hall e com o conjunto de final "2" do andar. Fica vinculada ao

conjunto a vaga dupla nº 81, situada no estacionamento localizado no mezanino 1. **Consta na Av.03 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.04 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 1092006-97.2023.8.26.0100, em trâmite na Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central de São Paulo/SP, requerida por SOCIEDADE INSTRUCAO E SOCORROS - SIS contra FREEMAN PARTICIPACOES E IMOVEIS LTDA., foi ordenado o arresto do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada.

MATRÍCULA Nº 91.176 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP - IMÓVEL: O Conjunto sob nº 62, localizado no 2º andar ou 6º pavimento tipo, do "Edifício Joaquim Távora", situado na Rua Joaquim Távora nº 128, no perímetro urbano desta Comarca, contém a área privativa coberta edificada de 107,680 m², a área comum coberta edificada de 74,952 m², a área total edificada de 182,632 m², a área comum descoberta de 10,340 m², a área total (construída + descoberta) de 192,972 m² e a fração ideal no solo (coeficiente de proporcionalidade) de 0,0098440, confrontando pela frente com o conjunto de final "1" do andar e área de recuo frontal do edifício, que dá vista para a mencionada rua, do lado esquerdo com a área de recuo da lateral esquerda do edifício que dá vista para a Rua Júlio Conceição, do lado direito com o hall social, área de circulação do pavimento e conjunto de final "1" do andar e nos fundos com o conjunto de final "3" do andar. Fica vinculada ao conjunto a vaga dupla nº 182, situada no estacionamento localizado no mezanino 4. **Consta na Av.03 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.04 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 1092006-97.2023.8.26.0100, em trâmite na Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central de São Paulo/SP, requerida por SOCIEDADE INSTRUCAO E SOCORROS - SIS contra FREEMAN PARTICIPACOES E IMOVEIS LTDA., foi ordenado o arresto do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada.

MATRÍCULA Nº 91.177 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP - IMÓVEL: O Conjunto sob nº 63, localizado no 2º andar ou 6º pavimento tipo, do "Edifício Joaquim Távora", situado na Rua Joaquim Távora nº 128, no perímetro urbano desta Comarca, contém a área privativa coberta edificada de 107,680 m², a área comum coberta edificada de 74,952 m², a área total edificada de 182,632 m², a área comum descoberta de 10,340 m², a área total (construída + descoberta) de 192,972 m² e a fração ideal no solo (coeficiente de proporcionalidade) de 0,0098440, confrontando pela frente com o conjunto de final "2" do andar, do lado esquerdo com a área de recuo da lateral esquerda do edifício que dá vista para a Rua Júlio Conceição, do lado direito com o hall social e nos fundos com o conjunto de final "4" do andar. Fica vinculada ao conjunto a vaga dupla nº 181, situada no estacionamento localizado no mezanino 4. **Consta na Av.03 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.04 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 1092006-97.2023.8.26.0100, em trâmite na Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central de São Paulo/SP, requerida por SOCIEDADE INSTRUCAO E SOCORROS - SIS contra FREEMAN PARTICIPACOES E IMOVEIS LTDA., foi ordenado o arresto do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada.

MATRÍCULA Nº 91.181 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP - IMÓVEL: O Conjunto sob nº 71, localizado no 3º andar ou 7º pavimento tipo, do "Edifício Joaquim Távora", situado na Rua Joaquim Távora nº 128, no perímetro urbano desta Comarca, contém a área privativa coberta edificada de 165,560 m², a área comum coberta edificada de 111,086 m², a área total edificada de 276,646 m², a área comum descoberta de 15,325 m², a área total (construída + descoberta) de 291,971 m² e a fração ideal no solo (coeficiente de proporcionalidade) de 0,0145900, confrontando pela frente com a área de recuo frontal do edifício, que dá vista para a mencionada rua, do lado esquerdo com o conjunto de final "2" do andar e com a área de recuo da lateral esquerda do edifício que dá vista para a Rua Júlio Conceição, do lado direito com o terraço técnico e nos fundos com a área de circulação do pavimento que dá vista para caixa de escadas, poço do elevador e hall e com

o conjunto de final "2" do andar. Fica vinculada ao conjunto a vaga quádrupla nº 93, situada no estacionamento localizado no mezanino 1. **Consta na Av.03 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.04 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 1092006-97.2023.8.26.0100, em trâmite na Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central de São Paulo/SP, requerida por SOCIEDADE INSTRUCAO E SOCORROS - SIS contra FREEMAN PARTICIPACOES E IMOVEIS LTDA., foi ordenado o arresto do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada.

MATRÍCULA Nº 91.182 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP - IMÓVEL: O Conjunto sob nº 72, localizado no 3º andar ou 7º pavimento tipo, do "Edifício Joaquim Távora", situado na Rua Joaquim Távora nº 128, no perímetro urbano desta Comarca, contém a área privativa coberta edificada de 107,680 m², a área comum coberta edificada de 74,952 m², a área total edificada de 182,632 m², a área comum descoberta de 10,340 m², a área total (construída + descoberta) de 192,972 m² e a fração ideal no solo (coeficiente de proporcionalidade) de 0,0098440, confrontando pela frente com o conjunto de final "1" do andar e área de recuo frontal do edifício, que dá vista para a mencionada rua, do lado esquerdo com a área de recuo da lateral esquerda do edifício que dá vista para a Rua Júlio Conceição, do lado direito com o hall social, área de circulação do pavimento e conjunto de final "1" do andar e nos fundos com o conjunto de final "3" do andar. Fica vinculada ao conjunto a vaga dupla nº 178, situada no estacionamento localizado no mezanino 4. **Consta na Av.03 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.04 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 1092006-97.2023.8.26.0100, em trâmite na Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central de São Paulo/SP, requerida por SOCIEDADE INSTRUCAO E SOCORROS - SIS contra FREEMAN PARTICIPACOES E IMOVEIS LTDA., foi ordenado o arresto do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada.

MATRÍCULA Nº 91.183 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP - IMÓVEL: O Conjunto sob nº 73, localizado no 3º andar ou 7º pavimento tipo, do "Edifício Joaquim Távora", situado na Rua Joaquim Távora nº 128, no perímetro urbano desta Comarca, contém a área privativa coberta edificada de 107,680 m², a área comum coberta edificada de 74,952 m², a área total edificada de 182,632 m², a área comum descoberta de 10,340 m², a área total (construída + descoberta) de 192,972 m² e a fração ideal no solo (coeficiente de proporcionalidade) de 0,0098440, confrontando pela frente com o conjunto de final "2" do andar, do lado esquerdo com a área de recuo da lateral esquerda do edifício que dá vista para a Rua Júlio Conceição, do lado direito com o hall social e nos fundos com o conjunto de final "4" do andar. Fica vinculada ao conjunto a vaga dupla nº 177, situada no estacionamento localizado no mezanino 4. **Consta na Av.03 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.04 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 1092006-97.2023.8.26.0100, em trâmite na Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central de São Paulo/SP, requerida por SOCIEDADE INSTRUCAO E SOCORROS - SIS contra FREEMAN PARTICIPACOES E IMOVEIS LTDA., foi ordenado o arresto do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada.

Consta no Laudo de Avaliação que as paredes divisórias das 8 salas foram demolidas fisicamente, formando um salão único para uso médico-hospitalar, mas sem qualquer unificação registral das 8 matrículas, que continuam independentes.

Avaliação deste lote: R\$ 4.290.000,00 (quatro milhões duzentos e noventa mil reais) para março de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES: Consta Agravo de Instrumento nº 2163034-15.2026.8.26.0000, pendente de julgamento definitivo. **Consta as fls.1192-1246 dos autos** que: a) os imóveis encontram-se integralmente ocupados e locados, estando em funcionamento no local unidade hospitalar em plena atividade, existindo contrato de locação firmado, abrangendo a totalidade do prédio, todos os conjuntos comerciais e respectivas vagas de garagem; b) o contrato de locação contém expressa previsão de que eventual adquirente, nos termos da cláusula 13.4, deverá respeitar o contrato de locação vigente; c) o imóvel é utilizado para o funcionamento de hospital, circunstância que atrai o regime de proteção especial previsto nos artigos 53 e 63, § 3º, da Lei nº 8.245/1991, inclusive quanto às hipóteses de rescisão contratual e aos prazos legalmente estabelecidos para eventual desocupação.

Débito desta ação no valor de R\$ 2.676.693,73 (maio/2026).

São Paulo, 15 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Andrea de Abreu
Juíza de Direito