



**CUNHA**

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

**02ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL X DO IPIRANGA DA COMARCA DA CIDADE DE SÃO PAULO/SP**

Edital de Leilão do (s) bem(ns) abaixo descrito(s) para conhecimento dos interessados e intimação dos Executado(s), expedido nos autos da:

<b>AÇÃO:</b>	CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
<b>PROCESSO N°:</b>	0001544-03.2017.8.26.0010
<b>EXEQUENTE (S) /AUTOR (ES) :</b>	W.A.R. PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA - ME - CNPJ: 07.730.705/0001-03
<b>EXECUTADO (S) /RÉU (S) :</b>	ANTONIO CESAR FERNANDES DE OLIVEIRA TRANSPORTES - ME - CNPJ: 11.795.438/0001-20, ANTONIO CESAR FERNANDES DE OLIVEIRA - CPF: 134.769.058-10, ARIIVALDO ALVES DA SILVA - CPF: 110.851.001-97 e MARIA DE JESUS ALMEIDA DA SILVA - CPF: 192.421.918-25
<b>CREDORE (S) / TERCEIRO (S) E DEMAIS INTERESSADO (S) :</b>	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, **FAZ SABER** que foi designado Leilão na forma da lei, Art. 881, § 1º, CPC e (Resolução 236/16-CNJ), que será conduzido pelo Leiloeiro Oficial - Hugo Leonardo A. Cunha, JUCESP n° 870 através do site [www.cunhaleiloeiro.com.br](http://www.cunhaleiloeiro.com.br), que levará a Leilão o bem abaixo descrito:



**DESCRIÇÃO DO (S) BEM(NS) :**

**Lote Único** - Matrícula n° 20967 do 1° CRI de Santo André/SP - Um terreno constituído pelo lote n° 26 da quadra F da Vila Suíça, 1ª parte, nesta cidade e comarca, classificado na PMSA sob o n° 23-046.038, com 324,00m²,



**CUNHA**

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

medindo o terreno 8,20m de frente para a Rua Leviatan, antiga Rua Três; por 40,20m da frente aos fundos do lado direito, confrontando com o lote nº 27; 40,80m do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 25; e, 8,10m nos fundos onde confronta com o lote nº 14. **Contribuinte nº 23-046.038.**

**Obs:** Ocupado. Desocupação por conta do arrematante.



#### ÔNUS:

**AV-4.** Para constar que foi construído o prédio de nº 131 da Rua Leviatan, com 41,00m<sup>2</sup> de área construída. **AV-8.** Para constar que o imóvel foi dado em calção para locação do imóvel situado na Rua Agostino Gomes, nº 321.

**AV-9.** Para constar penhora exequenda.



#### DÉBITOS IPTU/CONTR.MELHOR./T.R.S.:

Conforme pesquisa realizada em 04 de abril de 2025, sobre o imóvel pesavam débitos de IPTU no valor de R\$ 1.893,25 em relação ao exercício de 2025, que serão devidamente atualizados.



#### DEPOSITÁRIO(S):

Ariovaldo Alves da Silva e Maria de Jesus Almeida da Silva.



#### INFORMAÇÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA, AVALIADOR OU PERITO:

Conforme laudo de avaliação de fls. 526/590 sobre o terreno, existe edificado um salão na parte frontal (igreja) e 2 (duas) residências com garagem descoberta.



#### VALOR DA AVALIAÇÃO:

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 436.000,00 (11/2022 - que será devidamente atualizado à época da alienação).



**CUNHA**

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

**VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 485.888,80 (04/2025 - que será devidamente atualizado à época da alienação).



#### DATA DOS LEILÕES:

**1º Leilão:** Início no dia **09/06/2025 às 15:00hs** e se encerrará dia **12/06/2025 às 15:00hs**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo oferta, seguir-se-á sem interrupção o 2ª Leilão.

**2º Leilão:** Início no dia **12/06/2025 às 15:01hs** e se encerrará no dia **11/07/2025 às 15:00hs**, onde serão aceitos lances de valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (2º leilão).



#### CONDIÇÕES DE VENDA:

A venda será efetuada em caráter "*ad corpus*" e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo incumbência do interessado verificar a condição do bem previamente a sua participação no Leilão. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (imissão na posse, carta de arrematação, registro, busca e apreensão, providências relativas baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas, alienações, gravames e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns), nos termos dos Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.



#### DOS DÉBITOS E CONCURSO DE CREDORES:

**(A)** Eventuais créditos tributários cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel, bem como taxas e contribuições de melhoria, **sub-rogam-se no valor da arrematação**, nos termos do art. 130,



**CUNHA**

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

parágrafo único, do CTN. **(B)** Nos termos do art. 908 do CPC, **havendo pluralidade de credores**, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza **propter rem**, **sub-rogam-se sobre o respectivo preço**, observada a ordem legal de preferência e a existência de saldo para tanto, a serem apreciados pelo MM. Juízo da causa. **(C) Eventuais hipotecas serão extintas com a arrematação**, nos termos do art. 1.499, VI, do CC.

**Obs:** Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes.



#### QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE:

Tratando-se de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. (Art. 843, CPC), sendo-lhe resguardada sua respectiva quota-parte, com preferência na arrematação, em igualdade de condições.



#### PAGAMENTO DO LANCE E DA COMISSÃO:

O arrematante deverá pagar o valor do lance à vista, mais 5% de comissão ao Leiloeiro, calculado sobre o valor da arrematação. Os pagamentos deverão ser efetivados em até 24hs (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de Guia de Depósito em favor do juízo (arrematação e comissão) ou nos termos do Art. 895, CPC caso não haja lance para pagamento à vista, sujeitas à apreciação pelo MM. Juízo da causa. **PROPOSTAS:** (I) O interessado em adquirir o bem à vista deverá efetuar o lance diretamente no site do leiloeiro, enquanto aquele que desejar realizar o pagamento de forma parcelada deverá enviar sua proposta exclusivamente por e-mail. Para ambas as modalidades, é necessário realizar cadastro prévio no site do leiloeiro, estando o interessado ciente das condições legais previstas. (II) Caso o leilão seja encerrado com lance vencedor à vista, as propostas parceladas serão



**CUNHA**

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

automaticamente desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado, nos termos do §7º do art. 895 do CPC. (III) Ressalta-se que a apresentação de proposta parcelada não suspende o andamento do leilão, conforme dispõe o §6º do art. 895 do CPC, sendo que o Leiloeiro encaminhará todas as propostas de parcelamento recebidas para análise do MM. Juízo, que decidirá pela proposta mais vantajosa à solução da lide.



#### DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).



#### PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro [www.cunhaleiloeiro.com.br](http://www.cunhaleiloeiro.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.



#### PARTICIPAÇÃO DO LEILÃO:

Os interessados deverão se cadastrar no site [www.cunhaleiloeiro.com.br](http://www.cunhaleiloeiro.com.br), e encaminhar a documentação necessária (artigo 14 - Resolução 236/16-CNJ- (a)P.F.: RG, CPF, CNH ou RNE, comprovante de casamento e comprovante de endereço atualizados; (b)P.J.: CNPJ, Contrato Social atualizado, CPF dos Sócios, comprovante de Endereço atualizado. Obs.: Poderão ser solicitados documentos adicionais, caso necessário) e solicitar a habilitação para participação no Leilão em até 01 (um) dia útil antes da finalização do leilão.



**CUNHA**

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS



**INTIMAÇÃO:**

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã (o), subscrevi.

---

**ANDRE LUIZ DA SILVA DA CUNHA**  
**JUIZ DE DIREITO**