

**9ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO DA COMARCA 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>	0022215-61.2023.8.26.0002
<b>EXEQUENTE (S) /AUTOR (ES):</b>	JULIA MARIA COSTA GOUVEIA inscrita no CPF/MF sob o n° 287.547.258-52
<b>EXECUTADO (S) /RÉU (S):</b>	JOÃO CHAGURI inscrito no CPF/MF sob o n° 027.983.798-49
<b>CREDORE (S) / TERCEIRO (S) E DEMAIS INTERESSADO (S):</b>	Cônjuge e coproprietária: ELISABETH PONTICHAGURI, inscrita no CPF/MF sob o n° 278.385.508-90

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, **FAZ SABER** que foi designado Leilão na forma da lei, Art. 879, § 2º, CPC e (Resolução 236/16-CNJ), que será conduzido pelo Leiloeiro Oficial - Adriano Tessarini de Carvalho, JUCESP n° 770 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° 183.532 do 11º CRI de São Paulo/SP - (PRÉDIO situado à Rua Heriberto Simões do Valle, 108, antiga Rua B, e seu terreno constante do final n° 74 de quadra E, no 10 cal denominado Jardim Judith,

no 290 Subdistrito-Santo Amaro, medindo 15m de frente, por 18,50m de frente son fundos, de ambos os lados dividindo de um lado com um Jardim; de outro lado com a tarde no 75,-e pelos fundos com a tarde n° 73, onde tem a mesma largura de frente, encerrando área de 277,50m2). **Contribuinte** n° 090.361.0001-1. **Obs:** Foram penhorados os direitos sobre o imóvel (fls. 23/24).



#### ÔNUS:

**AV-9.** Penhora exequenda a favor de Julia Maria Costa Gouveia; **AV-10.** Penhora do Processo n° 0031133-22.2021.8.26.0100, em trâmite na 15ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, em favor de FENG SHOUMEI.



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

Conforme pesquisa realizada em 08 de agosto de 2025, sobre o imóvel não recaem débitos de IPTU.



#### DEPOSITÁRIO(S):

JOÃO CHAGURI.



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

O imóvel possui 208,00m<sup>2</sup> de área construída - fls.117/169.



#### DA AVALIAÇÃO:

R\$ 1.473.683,00 (outubro/2024)



**VALOR ATUALIZADO:**

R\$ 1.546.825,46 (agosto/2025), que será devidamente atualizado à época da alienação pelos índices de correção do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.)



**DÉBITO EXEQUENDO:**

R\$ 326.557,32 (em junho/2025), que será devidamente atualizado.



**DATA DOS LEILÕES:**

**1º Leilão:** Início no dia **22 de setembro de 2025 às 15:00hs** e se encerrará dia **25 de setembro de 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 **25 de setembro de 2025 às 15:01hs** e se encerrará no dia **27 de outubro de 2025 às 15:00hs**, onde serão aceitos lances de valor igual ou superior a 70% (setenta 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:

Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, mediante providência do interessado. Havendo pluralidade de credores, nos termos do art. 908 do CPC, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, observada a ordem de preferência e existência de saldo, a serem apreciados pelo MM. Juízo da causa. **Nos termos do art. 1.499 do Código Civil, a arrematação extingue eventual hipoteca existente sobre o imóvel.**

**Observação:** cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes quaisquer débitos, ônus ou restrições incidentes.



#### 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).



#### **DOS LANCES PARCELADOS:**

O interessado em participar do leilão deverá estar previamente cadastrado e habilitado no site do Leiloeiro, cumprindo rigorosamente todas as exigências para registro na plataforma eletrônica, conforme as instruções disponíveis no portal. Os lances parcelados poderão ser ofertados exclusivamente na plataforma eletrônica do leiloeiro, juntamente com os lances à vista, durante o certame e até o encerramento do leilão. Somente serão aceitos os lances registrados no ambiente eletrônico, sendo vedado o envio de propostas por e-mail, formulário ou outros meios.

Os lances parcelados, nos termos legais, deverão conter o pagamento de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor total ofertado, à vista, a ser quitado no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do certame. O saldo remanescente deverá ser quitado em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e sucessivas, devidamente corrigidas monetariamente conforme índice previsto neste edital ou conforme determinação judicial. O próprio bem será oferecido como garantia para o pagamento do saldo devedor, observando-se o disposto no §1º do artigo 895 do Código de Processo Civil, sendo necessária a constituição de caução idônea no caso de bens móveis e hipoteca em relação a bens imóveis.

O lance à vista terá preferência sobre os lances parcelados, mesmo quando ofertados por valores iguais, prevalecendo sempre a modalidade de pagamento à vista, conforme disposto no §7º do artigo 895 do Código de Processo Civil. Além disso, caso haja registro de um lance à vista, não serão aceitos lances parcelados posteriores. Na eventual ausência de lances à vista, o maior lance parcelado será considerado vencedor, desde que atenda rigorosamente às condições previstas neste edital e esteja devidamente homologado pelo(a) MM. Juiz(a) responsável pelo processo.

O não pagamento de qualquer obrigação decorrente de arrematação parcelada implicará na aplicação de multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do §4º do artigo 895 do Código de Processo Civil. O inadimplemento poderá também ensejar a resolução da arrematação, com a devolução do bem à praça para nova alienação pública, ou a execução judicial do saldo devedor diretamente nos autos do processo. Os valores eventualmente pagos pelo arrematante, incluindo a comissão devida ao leiloeiro, não serão devolvidos em caso de descumprimento, além de acarretar a penalidade de impedimento de participação em futuros leilões judiciais, por decisão do(a) MM. Juiz(a).

Todos os lances registrados na plataforma eletrônica, sejam à vista ou parcelados, ficarão disponíveis em tempo real, garantindo total transparência e ampla publicidade do certame aos interessados, assegurando a confiança, a segurança jurídica e o respeito aos princípios da competitividade. O arrematante vencedor será integralmente responsável pela emissão e comprovação dos pagamentos perante o juízo e deverá cumprir todas as regras definidas neste edital, sob pena de aplicação das penalidades previstas.



**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).



#### DO INADIMPLEMENTO:

Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente em qualquer momento, será aplicada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação em favor do Leiloeiro, sem prejuízo da aplicação de multa adicional em favor do Exequente, a ser arbitrada pelo MM. Juízo competente, além de outras sanções cabíveis. O arrematante declara estar ciente das características físicas, estruturais e jurídicas do bem, e das informações constantes neste edital e no processo judicial, assumindo integral responsabilidade por sua proposta e pelo cumprimento das obrigações decorrentes do presente ato. O Leiloeiro ou juízo poderá emitir título executivo extrajudicial/judicial para a cobrança dos valores devidos, promovendo seu protesto em caso de não pagamento, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39 do Decreto nº 21.981/32 e da inclusão do arrematante em cadastros de proteção ao crédito, conforme autorização judicial. A oferta de lance ou proposta caracteriza a aceitação expressa e irrevogável de todas as condições do edital, vinculando o arrematante ao presente negócio jurídico e sujeito às penalidades legais em caso de descumprimento.



#### 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.



#### **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.

\_\_\_\_\_  
**JUIZ (A) DE DIREITO**