



EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O(A) Doutor(a) **ADRIANA CARDOSO DOS REIS**, Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 37ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil e regulamentado pelo provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que será realizado leilão público pelo portal **DH LEILÕES** site www.dhleiloes.com.br

PROCESSO nº: 1078709-96.2018.8.26.0100 – Execução de Título Extrajudicial - Cheque. **EXEQUENTE(S):** José Eduardo Cotching Marques Simões (CPF nº 805.911.598-72). **Advogado(a):** Patricia Estaglianoia (OAB/SP nº 241543), Priscilla Gomes Reis (OAB/SP nº 305881). **EXECUTADO(S):** Antonio Sergio Ricciardi (CPF nº 944.688.778-04). **Advogado(a):** Nathaly Guedes Torres Ricciardi (OAB/SP nº 307675). **INTERESSADOS:** Rosely Barreto Guedes Ricciardi (CPF nº 043.315.298-27), Prefeitura Municipal de Ibiúna/SP (CNPJ nº 46.634.531/0001-37).

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **09/12/2025 às 14:00h** e se encerrará em **16/12/2025 às 14:00h**. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **16/12/2025 às 14:01h** e se encerrará em **10/02/2026 às 14:00h**. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial atualizada. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

DESCRIÇÃO DO BEM: 01 (UM) LOTE Nº 52 DA QUADRA “P” da 2ª Secção da Rua Passeio do Sossego, do Loteamento “COLINAS DE IBIÚNA” – SITUAÇÃO: Bairro do Curral, zona Urbana, deste Município – DESCRIÇÃO: Lote com a área de 480,00 metros quadrados, com as seguintes divisas e confrontações: “Com frente para a Rua do Passeio do Sossego, medindo 12,00 metros de frente, 40,00 metros do lado esquerdo onde confronta com o lote 51, 40,00 metros do lado direito onde confronta com o lote nº 53, 12,00 metros nos fundos onde confronta com os lotes 59 e 60, encerrando uma área de 480,00 metros quadrados.

01 (UM) LOTE Nº 53 DA QUADRA “P” da 2ª Secção da Rua Passeio do Sossego, do Loteamento “COLINAS DE IBIÚNA” – SITUAÇÃO: Bairro do Curral, zona Urbana, deste Município – DESCRIÇÃO:



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



Lote com a área de 480,00 metros quadrados, com as seguintes divisas e confrontações: “Com frente para a Rua do Passeio do Sossego, medindo 12,00 metros de frente, 40,00 metros do lado esquerdo onde confronta com o lote 52, 40,00 metros do lado direito onde confronta com o lote nº 54, 12,00 metros nos fundos onde confronta com os lotes 59, encerrando uma área de 480,00 metros quadrados.

01 (UM) LOTE Nº 54 DA QUADRA “P” da 2ª Secção da Rua Passeio do Sossego, do Loteamento “COLINAS DE IBIÚNA” – SITUAÇÃO: Bairro do Curral, zona Urbana, deste Município – DESCRIÇÃO: Lote com a área de 480,00 metros quadrados, com as seguintes divisas e confrontações: “Com frente para a Rua do Passeio do Sossego, medindo 12,00 metros de frente, 40,00 metros do lado esquerdo onde confronta com o lote 53, 40,00 metros do lado direito onde confronta com o lote nº 55, 12,00 metros nos fundos onde confronta com os lotes 58 e 59, encerrando uma área de 480,00 metros quadrados.

01 (UM) LOTE Nº 55 DA QUADRA “P” da 2ª Secção da Rua Passeio do Sossego, do Loteamento “COLINAS DE IBIÚNA” – SITUAÇÃO: Bairro do Curral, zona Urbana, deste Município – DESCRIÇÃO: Lote com a área de 480,00 metros quadrados, com as seguintes divisas e confrontações: “Com frente para a Rua do Passeio do Sossego, medindo 12,00 metros de frente, 40,00 metros do lado esquerdo onde confronta com o lote 54, 40,00 metros do lado direito onde confronta com o lote nº 56, 12,00 metros nos fundos onde confronta com os lotes 58, encerrando uma área de 480,00 metros quadrados.

01 (UM) LOTE Nº 56 DA QUADRA “P” da 2ª Secção da Rua Passeio do Sossego, do Loteamento “COLINAS DE IBIÚNA” – SITUAÇÃO: Bairro do Curral, zona Urbana, deste Município – DESCRIÇÃO: Lote com a área de 480,00 metros quadrados, com as seguintes divisas e confrontações: “Com frente para a Rua do Passeio do Sossego, medindo 12,00 metros de frente, 40,00 metros do lado esquerdo onde confronta com o lote 55, 40,00 metros do lado direito onde confronta com o lote nº 57, 12,00 metros nos fundos onde confronta com os lotes 58, encerrando uma área de 480,00 metros quadrados.

01 (UM) LOTE Nº 57 DA QUADRA “P” da 2ª Secção da Rua Passeio do Sossego esquina com a Alameda do Contorno, do Loteamento “COLINAS DE IBIÚNA” – SITUAÇÃO: Bairro do Curral, zona Urbana, deste Município – DESCRIÇÃO: Lote com a área de 487,59 metros quadrados, com as



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



seguintes divisas e confrontações: “Com frente para a Rua do Passeio do Sossego esquina com a Alameda do Contorno, medindo 4,15 metros mais 18,36 metros em arco, mais 29,91 metros também em arco na esquina formada pelo Passeio do Sossego com a Alameda do Contorno, 40,00 metros do lado esquerdo onde confronta com o lote 56, 5,70 metros do lado direito onde confronta com o lote nº 58, encerrando uma área de 487,59 metros quadrados.

01 (UM) LOTE Nº 58 DA QUADRA “P” da 2ª Secção da Alameda do Contorno, do Loteamento “COLINAS DE IBIÚNA” – SITUAÇÃO: Bairro do Curral, zona Urbana, deste Município – DESCRIÇÃO: Lote com a área de 489,19 metros quadrados, com as seguintes divisas e confrontações: “Com frente para a Alameda do Contorno, medindo 36,86 metros, 36,96 metros do lado esquerdo onde confronta com os lotes nºs 57, 56, 55 e 54, 24,33 metros do lado direito onde confronta com o lote nº 59, encerrando a área de 489,19 metros quadrados.

01 (UM) LOTE Nº 59 DA QUADRA “P” da 2ª Secção da Alameda do Contorno, do Loteamento “COLINAS DE IBIÚNA” – SITUAÇÃO: Bairro do Curral, zona Urbana, deste Município – DESCRIÇÃO: Lote com a área de 531,34 metros quadrados, com as seguintes divisas e confrontações: “Com frente para a Alameda do Contorno, medindo 19,00 metros, 24,33 metros do lado esquerdo onde confronta com o lote nº 58, 31,60 metros do lado direito onde confronta com o lote nº 60, 20,34 metros nos fundos onde confronta com os lotes 52, 53 e 54, encerrando a área de 531,34 metros quadrados.

Laudo de Avaliação: O imóvel é composto por quintal, abrigo de animais, jardim, garagem, playground, fonte, alpendre, piscina, copa, cozinha, lavanderia, despensa, lavabo, hall, suítes, closets, sala e uma edícula. Conforme AV.03 foi edificada uma CASA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR E EDÍCULA, cuja casa residencial foi edificada em uma área construída de 609,95m², com 22 cômodos no pavimento térreo e 3 cômodos no pavimento superior. Conforme laudo de avaliação, o imóvel é composto de 8 terrenos totalizando a área de 3.908,12m². **CONTRIBUINTE nº** 40.94971.43.16.0946.00.000. **MATRÍCULAS** nº 9.160, 9.161, 9.162, 9.163, 9.164, 9.165, 9.166 e 9.167 do Cartório de Registro de Imóveis de Ibiúna/SP.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 4.833.121,70 (quatro milhões, oitocentos e trinta e três mil, cento e vinte e um reais e setenta centavos) em agosto/2022, de acordo com a avaliação de fls. 339/382 e R\$



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



5.501.332,47 (cinco milhões, quinhentos e um mil, trezentos e trinta e dois reais e quarenta e sete centavos) atualizado até **outubro/2025**.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 824.691,29 (oitocentos e vinte e quatro mil, seiscentos e noventa e um reais e vinte e nove centavos) em setembro/2025 conforme planilha de cálculos juntada às fls. 1002.

ÔNUS: **Av.01** Constatam restrições quanto à construção e quanto ao uso do lote. **Av.07/09** (Execução e Penhora) Ação exequenda. **Av.08** (Execução) Processo nº 1078804-29.2018.8.26.0100 em tramite perante a 37ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. **Av.10** (Penhora) Processo nº 0049143- 17.2021.8.26.0100 em tramite perante a 37ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. **Av.11** (Penhora) Processo nº 1078804-29.2018.8.26.0100 em tramite perante a 37ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Observação: Em consulta ao site da municipalidade identificamos que os débitos perfazem o montante de R\$ 48.207,30 (quarenta mil, cento e sete reais e trinta e oito centavos) em outubro/2025.

DO CONCURSO DE CREDITORES - Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), propter rem (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC).

DAS INTIMAÇÕES - Por qualquer motivo caso 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.

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS".

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO - Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) TANTO EM relação a valores quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por 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). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

DA FRAUDE - 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

CONDIÇÕES DE VENDA - O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **DANIEL HAMOUI**, através do portal **DH LEILÕES** www.dhleiloes.com.br.

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

I - **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão. **O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).**

II - **PARCELADO:** para pagamento nesta modalidade, o interessado deverá apresentar até o início do leilão, se possível, sua proposta por escrito, que deverá indicar: a) - **SINAL:** pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, em 24h (vinte e quatro horas) a contar da finalização do leilão; b) - **PRAZO:** o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses, corrigido pelo índice do TJ-SP; c) - **MODALIDADE:** somente será admitido o pagamento das



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br

parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo; d) - **GARANTIA**: até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca.

III – PROPOSTA CONDICIONAL PÓS LEILÃO: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, este entrará na modalidade de recebimento de PROPOSTAS, que deverão ser enviadas pelo formulário do próprio leilão, pelo prazo máximo de 30 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

IV – PELOS CRÉDITOS (ART. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exhibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

COMISSÃO DO LEILOEIRO - Fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br.

Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Somente pelo endereço eletrônico: juridico@dhleiloes.com.br, todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.

São Paulo/SP, 31 de outubro de 2025.

Dr(a). ADRIANA CARDOSO DOS REIS

Juiz(a) de Direito



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br