



DH LEILÕES
– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor **Otávio Augusto de Oliveira Franco**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional IX – Vila Prudente/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: 0005422-65.2019.8.26.0009 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: EIKO ISHIDA (CPF/MF nº 199.320.818-68)

EXECUTADOS: OLGA PASTOR ARRUDA (CPF/MF nº 088.536.738-34); JEFFERSON ALVES ARRUDA (CPF/MF nº 064.432.828-25)

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39)

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **10 de Fevereiro de 2026** às 14h00min e se encerrará em **24 de Fevereiro de 2026**, às 14h00min. 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 **24 de Fevereiro de 2026**, às 14h01min e se encerrará em **17 de Março de 2026**, às 14h00min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **65% (sessenta e cinco 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 – Uma casa e seu respectivo terreno situados na Rua Janusia, nº 1, em Vila Bela, no 26º Subdistrito Vila Prudente, medindo o terreno que corresponde parte dos lotes 20 e 21 da quadra 17, 10,00m de frente para a referida Rua Janusia, por 20,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando uma área total de 200,00m², confrontando de um lado e pelos fundos com o Espólio de Antonio Manoel Gonçalves Junior, de outro lado com Francisco Medeiros. **CONTRIBUINTE** nº 051.024.0031-2. **MATRÍCULA** – 100.764 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **AValiação DO BEM** – **R\$ 424.000,00 (quatrocentos e vinte e quatro mil reais)**, de acordo com a avaliação de fls. 105/155 em Junho de 2021 e **R\$ 540.127,74 (quinhentos e quarenta mil, cento e vinte e sete reais e setenta e quatro centavos)** atualizado até **Outubro de 2025**.



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 36.977,81 (trinta e seis mil, novecentos e setenta e sete reais e oitenta e um centavos), em setembro de 2025.

ÔNUS – Não constam ônus na referida matrícula. DÉBITOS DE IPTU: Em consulta realizada ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, constam débitos tributários em aberto para o referido imóvel no valor total de R\$ 1.261,64, até 03/11/2025.

DO CONCURSO DE CREDORES - 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) leiloados(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

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



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

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

III - **PELOS CRÉDITOS (ART. 892, §1º, CPC):** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir 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).



DH LEILÕES
— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

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, 06 de novembro de 2025.

Dr. Otávio Augusto de Oliveira Franco
Juiz de Direito