



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
2ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Alvares, 594, 2º andar, sala 210, Casa Verde
- CEP 02520-310, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-mail:
santana2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1041687-04.2018.8.26.0100**
Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compromisso**
Exequente: **Wanderley Papa Alves e outros**
Executado: **Juan Carlos Mamani Aguirre**

Justiça Gratuita

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU JUAN CARLOS MAMANI AGUIRRE, expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Compromisso movida por WANDERLEY PAPA ALVES E OUTROS em face de JUAN CARLOS MAMANI AGUIRRE, PROCESSO Nº 1041687-04.2018.8.26.0100

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível, do Foro Regional I - Santana, Estado de São Paulo, Dr(a). DANIELA CLAUDIA HERRERA XIMENES, na forma da Lei, etc.

Edital de 1º e 2º leilão dos direitos sobre bem imóvel e para intimação de, Juan Carlos Mamani Aguirre, CPF - 232.530.788-33, bem como dos terceiros Antonio de Souza e Jose Maria dos Santos, expedido nos autos da ação Execução de Título Extrajudicial que lhe requer Wanderley Papa Alves, Magdieela Martins Ruiz Alves, Mauricio Papa Alves, Elaine Cristina Borges, Odair Papa Alves, Danielle Valicelli Alves, Ana Maria Alves, Maire Albertina Alves, Nidia Maria Silva Santana, Joao Luiz Alves Santana, Conceição Alves Santana, João Alves Santana Neto, Maria Alves Santana Processo nº 1041687-04.2018.8.26.0100

A Dra. Daniela Claudia Herrera Ximenes, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional I de Santana, do Estado de São Paulo, na forma da lei, etc...

Faz Saber que o Leiloeira Oficial, Sra. Dagmar C. S. Flores, JUCESP nº901, levará a leilão público para venda e arrematação, no local e hora descritos no edital com transmissão pela internet e disponibilização imediata na plataforma de leilões eletrônicos, www.leilaoBrasil.com.br.

Do início e encerramento do Leilão: Início do 1º leilão em 20/06/2025 às 10:08 horas e encerramento do 1º leilão em 23/06/2025 às 10:08 horas, em não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação atualizada para a data supra, seguir-se-á sem interrupção o 2º leilão que se iniciará 23/06/2025 as 10:08 horas e encerrará em 18/07/2025 às 10:08 horas, não sendo aceito lances inferiores a 60% do valor da avaliação atualizada pelos índices do TJSP para a data da abertura do leilão que deverá ser ofertado diretamente na plataforma através da internet.

Bem: Os direitos do executado sobre um terreno e sua respectiva construção, constante na planta particular medindo 7,10m da frente para à citada rua, por 26,70 pelo lado direito de que da rua olha para o imóvel 28,20m pelo lado esquerdo, e mede 7,00m nos fundos encerrando a área total de 192,00m². Contribuinte nº 071.378.0033-5. Segundo informações da certidão da Prefeitura, o imóvel está localizado na Rua Pedra Formosa, 107, Imirim – SP; Referido imóvel é oriundo da transcrição 64.931 do 3º CRI de São Paulo que possui as seguintes averbações: Ônus: Consta na Av.1 que parte do terreno objeto da presente transcrição foi aberta a rua Particular com a área



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
2ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Alvares, 594, 2º andar, sala 210, Casa Verde
 - CEP 02520-310, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-mail:
 santana2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

de 286,00 m²., medindo 5,00 metros de largura em toda a sua extensão por 57,20 metros., de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando pela frente com a rua G, do lado direito de quem da rua G olha para esta rua Particular, confrontando com o requerente, do lado esquerdo com a viela sanitária, e nos fundos com as divisas dos herdeiros de Deolinda Raveli, atualmente rua A. Consta na Av.2 que parte do terreno objeto da presente transcrição foi aberta a rua C, com a área de 1.696,00m², mais ou menos, medindo 9,00 metros de largura em toda a sua extensão, do lado direito de quem da rua Particular, olha para essa rua mede 195,70 metros, sendo que ao atingir os primeiros 172,70 metros, essa rua faz uma deflexão à esquerda e segue numa extensão de 23,00 metros, do lado esquerdo mede 181,15 metros, sendo que ao atingir os primeiros 165,55 metros, essa rua faz uma deflexão à esquerda e segue numa extensão de 15,60 metros, confrontando pela frente com a rua Particular, de ambos os lados confronta com o requerente e nos fundos confronta com a rua C, aberta em terrenos que outrora confrontava com herdeiros de Deolinda Raveli; Consta na Av.3 e Av.23 que de acordo com o v. acórdão da Primeira Câmara Civil do Tribunal de Justiça deste Estado, fica constando que o imóvel objeto da mesma, encerra a área total de 14.850,00 m; Consta na transcrição que o imóvel sofreu dezenas de alienações que não foram certificadas. Consta na transcrição que o bem quem questão situado a rua Pedra Formosa nº 107, lançado pelo contribuinte nº 071.378.0033-5, pelos levantamentos efetuados nesta Serventia, foi adquirido em maior área, através da transcrição nº 64.931, existindo no CRI, apenas para efeito de localização e disponibilidade, planta particular, tratando-se, portanto, de área loteada irregularmente;

Avaliação R\$ 850.000,00 (janeiro/2024) – atualização até abril de 2025 (R\$908.798,76 – fls.274)

Débito da ação: R\$ 500.670,46 (atualizado até abril de 2025 – fls.273)

Debitos tributários: Regular fls.272

Quem pode ofertar lances: É permitido a todos interessados fazer lances diretamente no sistema gestor, desde que, cadastrado e habilitado com no mínimo 24 horas que antecedem o encerramento do leilão; exceto os que se enquadrem no art. 890 do CPC ainda que cadastrados e habilitados no sistema.

Da Prorrogação do Leilão: Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento, o sistema prorrogará automaticamente por mais três minutos sucessivamente para que todos tenham as mesmas chances.

Da Comissão: A comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação artigo 7º da Resolução 236/2016 do CNJ, não estando incluída no valor da arrematação e deverá ser pago diretamente ao Leiloeiro Oficial.

Da Adjudicação: Condicionada aos termos do art. 876 e 892, § 1º do código de processo civil.

Do pagamento: O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o pagamento da arrematação e da comissão.

Do pagamento parcelado: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
2ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Alves, 594, 2º andar, sala 210, Casa Verde
 - CEP 02520-310, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-mail:
 santana2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

Das Garantias: Os bens serão vendidos em caráter “ad corpus”, e no estado em que se encontram, cabendo exclusivamente ao interessado fazer a verificação inclusive processual antes de ofertar lances; ressaltando que as visitações nem sempre é possível uma vez que na maioria das vezes os bens se encontram na posse do executado.

Responsabilidade outras: Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, exceto os que se enquadrem no art. 130, § único do CTN e art. 908, § 1º do código de processo civil.

O(a)s exequente(s), se vier(em) a arrematar o bem(ns), não estará(ão) obrigado(a)s a exibir o preço, ou seja, a efetuar o depósito judicial do lance. Todavia: a) se houver concurso de credores, deverá efetuar o depósito judicial do lance, nos autos, no prazo de 24 horas, para posterior análise judicial do concurso de credores, sob pena de se declarar sem efeito a arrematação, sendo o bem levado a novo pregão eletrônico, às custas do(a)s exequente(s) (parágrafo primeiro do art. 892, do NCPC); b) se o valor oferecido e aceito exceder seu crédito, deverá efetuar o depósito judicial da diferença, em 24 horas, sob pena de se declarar sem efeito a arrematação.

Recursos: Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento.

Da Carta de arrematação: A carta de arrematação será expedida pelo MM. Juiz nos termos dos art. 901 e 903 do código de processo civil. O auto de arrematação somente será assinado pelo juízo, após a comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do gestor judicial do sistema.

Havendo, após publicação dos editais dos pregões eletrônicos:

a) pedido de suspensão dos pregões eletrônicos ou de desistência (art.775 c.c. o art711, parágrafo único, ambos do NCPC) da execução/cumprimento do julgado, pelo(a)s exequente(s), competirá, a este(a)s, depositar, nos autos, em guia judicial, os custos do(a) leiloeiro(a), que arbitro em 2,5% do valor da avaliação dos bens constritos, que seriam alienados, por pregão eletrônico. A petição, em que deduzido o pedido, já deverá vir instruída com a guia de depósito judicial; **b) remissão da execução**, pelo(a)s executado(a)s (art. 826 do NCPC), ou pagamento do débito por terceiro (art. 930 do CC de 2002), competirá, ao requerente, depositar, nos autos, em guia judicial distinta do pagamento do crédito e demais ônus processuais, os custos do(a) leiloeiro(a), que arbitro em 2,5% do valor da avaliação dos bens constritos, que seriam alienados, por pregão eletrônico. A petição, em que deduzido o pedido, já deverá vir instruída com a guia de depósito judicial; **c) substituição dos bens constritos por dinheiro**, pelo(a)s executado(a)s, competirá, a este(a)s, depositar, nos autos, em guia judicial, os custos do(a) leiloeiro(a), que arbitro em 2,5% do valor da avaliação dos bens constritos, que seriam alienados, por pregão eletrônico. Essa disposição também se aplica ao depositário infiel, hipótese em que o percentual incidirá em relação a(o)s bem(ns) sonegado(s). A petição, em que deduzido o pedido, já deverá vir instruída com a guia de depósito judicial;

d) composição das partes, competirá, a elas, declinar, na petição de acordo, quem arcará com os custos do(a) leiloeiro(a), que arbitro em 2,5% do valor da avaliação dos bens constritos, que seriam alienados, por pregão eletrônico. Esse valor deverá ser recolhido, em guia de depósito judicial, que deverá instruir a petição de acordo. Na omissão das partes, esses custos do(a)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
2ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Alvares, 594, 2º andar, sala 210, Casa Verde
 - CEP 02520-310, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-mail:
 santana2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

leiloeiro(a) deverão ser suportados pelo(a)s exequente(s).

Anulada a aquisição já realizada, por qualquer motivo:

a) sem concorrência de culpa do(a) leiloeiro(a)/gestor(a) judicial do sistema, é devida, a ele(a), o valor que tiver sido arbitrado, nos autos, a título de comissão do(a) leiloeiro(a). O valor pago, pelo adquirente, a título de comissão, dever-lhe-á ser restituído; **b) com concorrência de culpa do(a) leiloeiro(a)/gestor(a) judicial do sistema**, deverá restituir os valores que tiver recebido, a título de comissão. O valor pago, pelo adquirente, a título de comissão, dever-lhe-á ser Restituído.

Dúvidas e Esclarecimentos: pessoalmente perante o 2º Ofício Cível, ou no escritório do Leiloeira Oficial, Sra. Dagmar C. S. Flores, Avenida Paulista nº 2421, 2º andar, SP - Capital, ou ainda, pelo telefone 11 3965-0000 / Whats App 11 95662-5151, e e-mail: atendimento@leilaobrasil.com.br.

Ficam os executados, bem como eventuais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais, será o edital “por extrato”, afixado e publicado na forma da lei, Provimento CGJ nº 32/2018, art. 428.1.2, e art. 887, § 2º do CPC. São Paulo, 17/04/2025

Dúvidas e esclarecimentos: Pessoalmente no Ofício onde tramita o processo, ou com a empresa gestora do leilão eletrônico. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 09 de junho de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**