

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 Antônio 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](http://www.leilaobrasil.com.br).

Do início e encerramento do Leilão: Início do 1º leilão em 21/11/2025 às 10:35 horas e encerramento do 1º leilão em 24/11/2025 às 10:35 horas, em não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação para a data supra, seguir-se-á sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em 16/12/2025 as 10:35 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: Terreno e construção, (50% dos Direitos pertencentes aos executados), constante na planta particular medindo 7,10 m 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 7,00 m nos

fundos encerrando a área total de 192,00 m<sup>2</sup>. 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 de 286,00 m<sup>2</sup>, 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 1.696,00m<sup>2</sup>, 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 181,15metros, 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 Ravelli; 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. Débito da ação R\$ 500.670,46 (atualizado até abril de 2025 – fls.273) Débitos tributários: Regular fls.272. Não foram encontrados débitos de IPTU no site da prefeitura.

Avaliação R\$ 850.000,00 (janeiro/2024). Avaliação R\$ 917.976,87 (Jul/2025).

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 parcelamento da arrematação dar-se-á nos termos da Lei; não sendo aceitos valor inferior a 25% do valor do lance ofertado para pagamento a vista e prazo não superior a 30 parcelas mensais e consecutivas, Artigo 895, §2º, §7º e §8º, todos do CPC, Artigo 14 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ e artigo 264

da NSCGJ 16/2025 compreendendo a ampla divulgação e transparência necessárias ao judiciário; podendo o interessado ofertar "Real Time dentro do Auditório Virtual", valor e quantidade de parcelas diferente para cada lance ofertado. As guias para pagamento das parcelas mensais deverão ser geradas pelo próprio arrematante diretamente no site do Tribunal. O interessado deverá atentar para o disposto nos demais parágrafos do artigo 895 quanto ao valor da parcela mensal, do vencimento, das garantias, da atualização mensal das parcelas vincendas e da decisão exarada pelo MM. Juiz nos autos.

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 visitas 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. Caberá também ao arrematante juntar comprovantes, solicitar as baixas de gravames e outras restrições que recaiam sobre o bem arrematado diretamente ao órgão competente.

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.

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, 17/08/2025