



EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO, INTIMAÇÃO DAS PARTES E CONHECIMENTO DE TERCEIROS

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO JUDICIAL do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e intimação da executada **Rosângela Santos da Silva**, nos autos da ação de **Cumprimento de Sentença** que lhe movem **Maria Alves dos Santos** e **Edson Bispo dos Santos**, em trâmite perante o processo nº **0001485-63.2022.8.26.0002**.

A Meritíssima Juíza de Direito da 8ª VARA CÍVEL FORO REGIONAL II – SANTO AMARO da Comarca de São Paulo, do Estado de São Paulo, Dra. Adriana Marilda Negrão, na forma da lei, FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA que, com fulcro nos artigos 881 a 903 do Código de Processo Civil, na Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ e nos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço Judicial da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP – TOMO I, levará a público leilão o bem abaixo descrito, conduzido pela Leiloeira Pública Oficial Tatiana Paula Zani de Sousa, regularmente matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 723, vinculada à casa leiloeira LÍDER LEILÕES, localizada na Av. Dom Pedro II, 620 – 20º andar – Santo André/SP, com telefone (11) 4425- 2905 e site eletrônico www.liderleiloes.com.br, nas seguintes condições:

DAS DATAS: O **1º Leilão** terá início no dia **02/12/2025**, às **10h00**, com término em **04/12/2025**, às **10h00**, ocasião em que o bem será entregue a quem maior lance oferecer **de valor igual ou superior à avaliação**. O **2º Leilão** terá início no dia **04/12/2025**, às **10h05**, com término em **15/12/2025**, às **10h00**, caso não haja arrematante no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, **não sendo aceitos lances inferiores a 50% do valor da avaliação atualizada**.

Em qualquer dos Leilões, se nos 3 (três) minutos finais nenhum lance for ofertado ocorrerá o encerramento. Sobrevindo lances no mesmo período, o horário de fechamento do leilão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances.



DESCRIÇÃO DO BEM:

Matrícula nº 506.142 Parte ideal correspondente a 20,75% do: TERRENO situado na Rua Quarenta e Dois e Rua Quarenta e Quatro, constituído pelo lote 14 da quadra 54, no loteamento denominado “Parque Cocaia”, Gleba 13, no Bairro do Cocaia ou Jequiritiba, 32º Subdistrito – Capela do Socorro, município de São Paulo/SP, de formato irregular, medindo 32,00 metros de frente para a Rua Quarenta e Dois; 13,00 metros em curva, na confluência da Rua Quarenta e Dois com a Rua Quarenta e Quatro; 32,00 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da Rua Quarenta e Dois olha para o imóvel, confrontando com o lote nº 13; 32,00 metros do lado esquerdo, confrontando com a Rua Quarenta e Quatro; e 4,00 metros nos fundos, confrontando com parte do lote nº 15, encerrando a área total de 482,00 m².

Ressalta-se que a parte ideal objeto desta cessão corresponde à fração equivalente a 100,00 m² (cem metros quadrados) do referido terreno, integrante da matrícula nº 26.525, da qual foi destacada conforme a AV-408/26, ambas pertencentes ao 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Av.408/26.525: **DESTAQUES**

Do imóvel constante desta matrícula foram destacados os LOTES nºs 6, 7, 8, 9 e 10, todos da QUADRA 49; os LOTES 11, 12, 13, 15, 16, 27 e 32, todos da QUADRA 51; os LOTES 3, 10, 12, 17, 18, 24, 26 e 28, todos da QUADRA 52; os LOTES 7, 9, 14, 26, 31, 33 e 34, todos da QUADRA 53; os LOTES 5, 7, 8, 14 e 17, todos da QUADRA 54; os LOTES 2 E 12, da QUADRA 55; os LOTES 3, 7, 8, 9 e 11, todos da QUADRA 56; os LOTES 6 e 11, da QUADRA 57; os LOTES 3, 4, 5, 7 e 11, todos da QUADRA 60; os LOTES 13, 15, 16, 19, 25-A, 26, 26-A, 27, 27-A, 28 e 29, todos da QUADRA 64; e os LOTES 13, 14 e 17, da QUADRA 66, nos termos das matrículas abertas sob os nºs 506.112 a 506.171.

Data: 12 de janeiro de 2024.

Localizado à Rua Portela da Cerdeira, nº 17-A, Parque Cocaia, 32º Subdistrito da Capela do Socorro, São Paulo/SP, CEP: 04850-150.

Inscrição do imóvel : 174.083.0014-6

1º Leilão AVALIAÇÃO: R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), realizados em 08 de maio de 2025, fls. 206/273.

2º Leilão AVALIAÇÃO 50%: R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).

DA OCUPAÇÃO: OCUPADO

LANCE À VISTA: O valor do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil expedida pelo arrematante através do Portal de Custas, Recolhimentos e Depósitos do



TJ/SP no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do respectivo leilão que serão arquivadas em classificador próprio (art. 1º do Prov. n. CSM n. 2152/2014). Alternativamente, após o encerramento do respectivo Leilão, a Leiloeira Pública Oficial encaminhará referida guia para o e-mail do arrematante, que ficará responsável por sua conferência. O comprovante do depósito deverá ser encaminhado à Leiloeira Pública Oficial para que seja juntado no processo.

LANCE PARCELADO: O interessado em adquirir o bem penhorado poderá apresentar proposta de pagamento parcelado, por escrito e endereçada ao Juízo, até o início do leilão, devendo indicar o valor das prestações, a modalidade de pagamento, o indexador de correção monetária, a garantia oferecida e as condições de pagamento do saldo devedor, conforme artigos 895, §§ 1º e 2º, do CPC/2015. O requerente deverá declarar ciência de que, em caso de atraso no pagamento, incidirá multa de 10% sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas, e que o exequente poderá solicitar a resolução da arrematação ou promover a cobrança judicial do saldo em aberto (artigos 895, §§ 4º e 5º, CPC/2015). No 1º Leilão, a proposta de pagamento parcelado deverá ser de valor não inferior à avaliação atualizada do bem, enquanto no 2º Leilão, o valor não poderá ser inferior a 50% da avaliação atualizada. **A proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas parceladas**, e havendo mais de uma proposta parcelada, prevalecerá a oferta com menor número de parcelas. As regras observam o entendimento do TJ/SP, garantindo ampla publicidade e livre concorrência.

DA COMISSÃO: O arrematante deverá pagar a Leiloeira, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas a título de comissão, o valor correspondente a 5% sobre o preço de arrematação do bem, através de depósito bancário em conta a ser informada oportunamente, conforme disposição expressa do artigo 24, parágrafo único do Decreto-Lei 21.981/32. Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ainda se o exequente desistir de toda a execução ou de apenas alguma medida executiva, a Leiloeira Pública Oficial devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, a Leiloeira Pública Oficial fará jus à comissão.

DO CANCELAMENTO: Caso os leilões sejam cancelados e/ou suspensos após a publicação do Edital, antes de seu encerramento, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela Leiloeira Pública Oficial, que serão pagas pela parte executada ou aquela que der causa ao cancelamento.



DO INADIMPLEMENTO: Se o arrematante ou seu fiador não efetuar os depósitos no prazo estabelecido, a Leiloeira Pública Oficial comunicará imediatamente o fato ao juízo informando também os lanços imediatamente anteriores, caso existam, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, bem como será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da Leiloeira Pública Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, e poderá ainda a Leiloeira Pública Oficial emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo do exequente demandar o arrematante pelo preço com os juros de mora, por ação executiva, instruída com certidão da Leiloeira Pública Oficial em que se declare não ter sido completado o preço da arrematação no prazo marcado no ato do leilão, além da inclusão do arrematante/proponente nos serviços de proteção ao crédito. Não existindo lances subsequentes, volta o bem a novo Leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

DA FORMALIZAÇÃO: A arrematação será formalizada por meio de Auto, que somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão da Leiloeira Pública Oficial. Em caso de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento. O Juízo exigirá, para validade do Auto, apenas a assinatura do arrematante e do magistrado. Antes da assinatura do Auto de Arrematação pelo arrematante e pelo magistrado, não haverá direito ao recebimento de comissão pela Leiloeira Pública Oficial, ainda que ocorra acordo, pagamento ou remição nos autos. Contudo, após a assinatura do Auto de Arrematação, a comissão será devida integralmente. As hipotecas anteriores à arrematação serão extintas, devendo ser expedido mandado no processo em que realizada a arrematação. O cancelamento de registros de constrições anteriores oriundas de outros processos deverá ser requerido diretamente pelo arrematante aos respectivos juízos de origem. A Carta de Arrematação, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida após a comprovação do pagamento integral ou da prestação das garantias pelo arrematante, bem como da quitação da comissão da Leiloeira Pública Oficial e das demais despesas processuais.

Todos os atos e despesas necessários à transferência, expedição da Carta de Arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade exclusiva do arrematante, que deverá estar representado por advogado.

DAS CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido em caráter ad corpus, no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, descrito de maneira meramente enunciativa, constituindo ônus exclusivo do interessado verificar suas condições IN LOCO, antes das datas designadas para os Leilões, bem como providenciar eventual regularização que se faça necessária. Os débitos decorrentes de obrigação real –



propter rem - como os condominiais, fiscais e tributários (conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional) ficarão sub-rogados até o limite do preço da arrematação (artigo 908, § 1º do Código de Processo Civil). O arrematante responderá pelos débitos de natureza propter rem apenas após a tradição (artigo 502 do Código Civil), adquirindo o bem livre destes ônus. Caso o valor levantado em juízo não seja suficiente para a quitação dos débitos tributários, caberá ao fisco tomar todas as medidas judiciais em face do anterior proprietário, visando o recebimento da diferença remanescente. Débitos decorrentes de obrigação pessoal - propter personam - como contas de consumo não serão de obrigação do arrematante (conforme entendimento firmado no âmbito da jurisprudência do c. STJ).

Conforme pesquisa realizada, referido imóvel possui débitos de IPTU, referentes aos exercícios de 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 e 2025, no valor total de R\$ 39.331,10

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: A Leiloeira Pública Oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do Leilão, através do telefone (11)4425-2905, do e-mail cliente@liderleiloes.com.br ou, ainda, em seu escritório, na Avenida Dom Pedro II, 620, 20º andar, Bairro Jardim - Santo André/SP, CEP 09080-000. Poderá, ainda, comparecer perante o Ofício onde estiver tramitando a ação. Caso permaneçam dúvidas recomenda-se que não ofereça lances pois não são passíveis de simples cancelamento.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS: Todo o aqui contido é extrato das informações e determinações judiciais constantes nos autos do processo em epígrafe, nos órgãos públicos bem como na legislação vigente. É obrigação das partes interessadas a verificação de todas as informações necessárias antes da participação, sendo incabível a alegação de desconhecimento para beneficiar sua própria torpeza. A Leiloeira Pública Oficial é mera mandatária da parte que objetiva realizar a venda, em nome e por conta de quem pratica todos os atos, não se responsabilizando pela origem, procedência, validade, evicção, vícios ocultos ou existência de impedimentos ou ônus sobre os bens que são colocados em leilão, tampouco sobre tributos incidentes.

Os interessados deverão se cadastrar no site www.liderleiloes.com.br e se habilitar acessando a página deste Leilão, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término do 1º ou do 2º Leilão, observadas as condições estabelecidas neste Edital. Aquele que se habilitar para o 1º Leilão estará automaticamente habilitado para o 2º Leilão.

O acréscimo mínimo obrigatório em relação ao lance corrente será informado no site www.liderleiloes.com.br.



Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - artigos 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.

Aplicam-se ao certame os regramentos contidos neste Edital, no Decreto nº 21.981/1932, na Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ e nas Normas de Serviço Judicial da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP – TOMO I naquilo em que se complementarem e não conflitarem, estando todos os textos disponíveis no site www.liderleiloes.com.br, para consulta pelos interessados, que aceitam a integralidade destas disposições ao se cadastrarem no site.

Será o presente edital, por extrato, afixado (se o caso) e publicado na forma da lei, suprimindo eventual insucesso nas intimações pessoais e/ou postais de todos os interessados.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de Santo André, aos 06 do mês de novembro do ano de 2025.

Eu, **Tatiana Paula Zani de Sousa**, Leiloeira Oficial Designada, que digitei esse edital por ordem da MMª.
Juíza de Direito;

Dra. Adriana Marilda Negrão

Juíza de Direito

