



**Edital de Venda Direta Judicial (AIP) e de Intimação
dos Executados, seus Patronos, Ocupantes e Terceiros
Interessados**

Casa Sobrado 127,80m2 com Garagem - Vila Antonina, em Vila Formosa de São Paulo/SP

4ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista/SP
Cumprimento de Sentença: 01006469-15.2018.8.26.0099
Exequente: MARCELO JESUS PEREIRA e JOÃO PEREIRA
Executado: GUSTAVO RODRIGUES LIMA e OUTROS

Endereço do Imóvel: Rua Tenente Nilton Marcilio, 26 Bairro Vila Antonina, em Vila Formosa, São Paulo/SP, CEP 03416-030.

Link de Acesso [Casa Vila Antonina](#)

📍 **R. Ten. Nilton Marcilio, 26 - Vila Antonina**

Valor da Avaliação: R\$ 920.000,00

Valor Inicial: R\$ 460.000,00*

Possibilidade de Parcelamento: 25% de entrada R\$115.000,00 + até 30x R\$11.500,00 (corrigidos conforme Edital).

Toda transação é pública. Via de regra, a compra é instantânea, quando a proposta equivale a 100% do valor da avaliação, ou após o decurso de 30 dias, desde que pelo Valor Inicial.

Venda Direta AIP* (Justiça Estadual TJSP): é a modalidade de venda por iniciativa particular, que poderá ser encerrada com a confirmação do lance mínimo, ressalvado o prazo **mínimo de 30 (trinta) dias veiculados da publicação deste Edital** em Autos Judiciais. Poderá, dentro desse período, receber lances e disputas. Ou seja, vendas nesta modalidade poderão ser encerradas a qualquer momento mediante confirmação de oferta mínima, respeitado o prazo mínimo de veiculação do Edital (Autos Judiciais) e depósito em Conta Oficial.



Os interessados deverão participar exclusivamente pela Internet, através de cadastro junto à Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br, que será conduzido pelo auxiliar do juízo, o Leiloeiro Público Oficial Cristiano da Rosa Schöntag, com Matrícula Profissional AARC/328RS do Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior (MDIC), do Departamento Nacional de Registro do Comércio (DNRC) e da Junta Comercial Estadual, credenciado e homologado junto à PGFN, para operar via sistema Comprei, com fundamento no art. 25 da Lei nº 8.666/1993, no Decreto nº. 21.981/1932, na Resolução COFECI nº 327/1992, no art. 879 e seguintes do Código de Processo Civil, na Portaria PGFN nº 3.050, de 2022 e demais normas pertinentes, para atuação em alienação de bens imóveis envolvidos em acordos administrativos com a PGFN ou autorizadas judicialmente em processos judiciais de interesse da União.

Termos da Venda: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais online através da Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br.

Disposições obrigatórias: Cadastramento prévio à Venda Direta Judicial (AIP) Online é obrigatório (até 24 horas antes da data agendada); Os cadastros efetuados deverão estar aprovados no endereço eletrônico: www.trileiloes.com.br; O horário previsto no Edital serve para indicar quando deve iniciar o apregoamento virtual de cada lote, passando-se um a um e podendo anotar registros de lances e de disputas mesmo após esse horário, até que se tenha a terceira batida do martelo e a confirmação da arrematação pelo Leiloeiro Público; demais condições de participação deverão respeitar os termos de uso da Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br. Os Lotes/Bens serão vendidos a quem maior lance oferecer, em moeda nacional, reservando-se ao Poder Judiciário (Comarca e Vara supra anotados) o direito de liberar ou não, bem como, retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade. O interessado declara ter ciência de que o Poder Judiciário (Comarca e Vara supra anotados), a Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br e o seu auxiliar técnico do juízo, Leiloeiro Público, não garantem a regularidade ou vícios de qualquer natureza nos bens. Por isso, deverão verificar as suas condições por todas formas de diligências, por sua conta, pois não poderão alegar posteriormente, qualquer desconhecimento acerca de suas características ou do estado de conservação dos Lotes/Bens adquiridos. A venda será celebrada em caráter "*ad corpus*", não cabendo ao adquirente reclamar ou alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação dos Lotes/Bens desta Venda Direta Judicial (AIP), não lhe sendo possível pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço, em nenhuma hipótese.

Débitos Incidentes sobre os Bens: No caso de Bens Imóveis, o Arrematante/Comprador recebe tais bens livres de eventuais Hipotecas, Penhoras e



Débitos Tributários cujo fato gerador seja a Propriedade, o Domínio Útil ou a Posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria uma vez que se sub-rogam sobre o respectivo Valor da Arrematação, ou seja, serão quitados com o produto da venda nos termos do artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional. No caso de Bens Móveis, o Arrematante/Comprador recebe tais bens livres eventuais débitos de Licenciamento, Multas por Infração de Trânsito, IPVA e DPVAT nos termos do artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional, sujeitando-se, entretanto, a eventuais outros ônus existentes sobre cada bem. Os atos necessários para a expedição de Carta de Arrematação (Imóveis) ou da Ordem de Entrega (Móveis), Registro(s), ITBI(s), Imissão(ões) na(s) Posse(s) e demais providências serão de responsabilidade do Arrematante/Comprador (Art. 901, “caput”, § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos já estão atualizados até a data da publicação de abertura da Venda Judicial. Os interessados deverão cientificar-se previamente das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis aos Lotes/Bens destas Vendas Públicas, por força das arrematações. Havendo pluralidade de credores, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua arrematação. Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação). Do mesmo modo, nos termos do disposto no artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante). Penhoras e Demais Ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados e cancelados junto ao RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

Desocupação: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, por determinação judicial.

Dos Pagamentos: O valor garantidor é imediatamente exigido, à vista, a título de sinal/caução/liquidação, estabelecido legalmente em 5% (cinco) sobre o valor total do bem arrematado, na forma do Parágrafo Único do Artigo 24 do Dec. Lei 21.981/32, combinado com o Artigo 903 § 5º, III, do CPC. Este pagamento deverá ser quitado por meio de Transferência Eletrônica (PIX ou TED) em dados bancários que serão oportunamente fornecidos ao Arrematante/Comprador. A Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br utiliza Conta Oficial que somente aceita Transferência Eletrônica (PIX ou TED). No caso do não cumprimento da obrigação assumida, estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, cível e criminal. O tempo necessário para a compensação bancária do pagamento é de inteira responsabilidade do



arrematante/comprador. O pagamento da integralidade do valor do lance será realizado por meio de Guia de Depósito Judicial (Art. 892 do Código de Processo Civil); A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo por determinação judicial.

Regra à Vista: A arrematação far-se-á mediante o pagamento da integralidade do valor do lance, por meio de Guia de Depósito Judicial (Art. 892 do Código de Processo Civil).

Do Parcelamento: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro Público, cujo endereço segue: contato@trileiloes.com.br, sendo requisitos, dentre aprovação judicial, confirmação de lance na Plataforma Digital, conforme Disposições Obrigatórias deste Edital, sempre depositando o mínimo de 25% do valor do arremate em conta judicial. Termos do Art. 895, CPC/15 (Entrada e até 30x), a proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco) por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária (INPC/IBGE) 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. A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15). Após a homologação da alienação pelo juízo, por meio de Decisão Judicial homologatória de AIP, e do respectivo decurso do prazo para impugnação (art. 675 do CPC e art. 903, § 2o, do CPC), expedir-se-á, em favor do adquirente/comprador, CARTA DE ALIENAÇÃO e mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel, desde que recolhido o valor a título de ITBI, ou ordem de entrega, quando se tratar de bem móvel. Em caso de homologação de **venda parcelada**, a expedição da Carta de Alienação e outros expedientes correlatos, ficará condicionada à averbação da hipoteca. Nos termos dos §§ 2o dos artigos 877 e 901, do Código de Processo Civil, para fins de registro imobiliário, a carta de alienação obrigatoriamente conterà: a) a descrição do imóvel; b) a indicação da matrícula e respectivos registros; c) a cópia do auto de alienação lavrado nos autos; d) a prova de quitação do imposto de transmissão; e) indicação da existência de eventual ônus ou gravame. Após a entrega da carta de alienação ao adquirente/comprador, o juízo providenciará o levantamento de eventuais indisponibilidades/restrições existentes nos sistemas CNIB e Renajud, com imediata comunicação aos juízos competentes. O adquirente/comprador é o responsável pelo registro da Carta de Alienação no respectivo Cartório de Registro de Imóveis ou no DETRAN, em caso de veículos automotores, a fim de evitar futuras penhoras/restrições indevidas no imóvel/móvel adquirido. Aplica-se o art. 903 do CPC ao procedimento de Alienação por Iniciativa Particular, no que couber.



Acordo ou Sustação por Remição da Execução: No caso de remição do débito ou de acordo firmado entre as partes, após a publicação do edital, será devida pela parte executada o pagamento da comissão ao Leiloeiro Oficial, desde já arbitrada pelo juízo em 3% (três por cento) sobre o valor da avaliação, ficando estabelecido o valor mínimo da referida comissão em R\$2.300,00 (dois mil e trezentos reais), independentemente do valor do débito. O pagamento dessa comissão deverá ser efetuado no prazo de até 05 dias, contados da homologação do acordo e, em caso de inadimplemento, expedir-se-á certidão para fins de execução e protesto.

Auto de Arrematação: Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art.903, CPC/15).

Descrição dos Bens em Leilão:

Casa Sobrado 127,80m2 com Garagem - Vila Antonina, em Vila Formosa, São Paulo/SP

Matrícula Imobiliária 133.179 (9º RGI São Paulo/SP): Um prédio e respectivo terreno, situados à Rua Tenente Nilton Marcilio, nº 26, antiga Rua Projetada ou Particular, na Vila Antonina, antigo Sítio dos Sales, nº 27, Subdistrito-Tatuapé, medindo 7,10m de frente; 13,45m do lado direito de quem da Rua Tenente Nilton Marcilio olha para o imóvel, onde confronta com o prédio nº 59 e nº 606 lançados pela Rua Guaxupé; 14,00m do lado esquerdo, confrontando com parte do prédio nº 02 e nos fundos tem a mesma largura da frente, confinando com parte dos prédios nos 586 e 592 da Rua Guaxupé. Conforme Av.2, consta que o imóvel está localizado no 46º Subdistrito – Vila Formosa, e não como ficou consignado. **Conforme laudo de avaliação** (fls. 944/977), o imóvel trata-se de uma casa sobradada com 2 pavimentos e possui área útil de 108m², com área total de 127,80m². No pavimento superior possui 3 dormitórios, sendo 1 suíte com terraço, 1 banheiro e 1 Hall de estar. No pavimento térreo possui 1 sala de estar, cozinha, lavanderia, área de serviço com dependência de empregada com dormitório e banheiro, churrasqueira e garagem coberta para 2 vagas. Eventuais regularizações registrares e cadastrais serão de responsabilidade do proponente. Ônus: conforme constantes na matrícula. Débitos de IPTU: Não constam débitos de IPTU/Dívida Ativa até 28/11/2024.

Cadastro Imobiliário 055.284.0079-1.

Valor da Avaliação: R\$920.000,00

*atualizado Julho/2025, conforme Tabela TJ/SP.



Publicação: Presumem-se intimadas as partes por este Edital Público, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC os executados terão ciência do dia, hora e meio de realização da Oferta Pública Judicial, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente Edital Público.

Dúvidas e demais esclarecimentos, contatar central de atendimento, prioritariamente, por **e-mail** contato@trileiloes.com.br, **Whatsapp:** [48\) 9.96.909090](https://api.whatsapp.com/send?phone=48996909090) e **Whatsapp:** [51\) 9.81.262502](https://api.whatsapp.com/send?phone=51981262502)

Documento de 03 de Julho de 2025.

Poder Judiciário Estado de São Paulo (TJSP)
Magistrado Dr. RODRIGO SETTE CARVALHO, Juiz de Direito
Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br

Atenção e Aviso Legal:

Lances efetuados são Irrevogáveis, Irretratáveis e significam compromisso assumido perante esta Licitação Pública nos termos da Lei Federal. Todos os lances efetuados são de sua inteira responsabilidade e ficarão registrados no sistema com data e horário que forem lançados, inclusive os lances automáticos programados pelo usuário da Plataforma. O Lance é uma ordem de pagamento à vista, excepcionalmente para o arremate Online, será aceito o prazo de até 12 (doze) horas para a comprovação do pagamento. Caso não ocorra, o lote será repassado ao segundo melhor lance ou aos demais, sucessivamente, até a confirmação. O devedor será encaminhado à cobrança do valor inadimplido com acréscimos, multas, restrição à conta do sistema, impedimento de negociar com o Poder Público por até 2 (dois) anos, cobranças extrajudiciais e judiciais, além de protestos e inscrições em cadastros de devedores. Leia com atenção todos os termos do Edital de Venda Pública.