

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Otávio Augusto de Oliveira Franco, D. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional IX - Vila Prudente - SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 0002776-72.2025.8.26.0009

AÇÃO: Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE(s): Giselle dos Santos Castanho; Rodolfo dos Santos Castanho

EXECUTADO(s): José Carlos Castanho; Jucelia dos Santos Castanho

TERCEIRO(s): Prefeitura Municipal de São Paulo/SP

DÉBITO DOS AUTOS: R\$17.699,47 (abril/2026) - Fls. 72/74.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Nada consta.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: Um terreno constituído da metade do lote nº 21 da quadra nº 4 do Jardim Tereza, no 26º Subdistrito – Vila Prudente; medindo 5,50m de frente para a Rua Três, 25,00m da frente aos fundos, do lado direito, onde divide com a outra metade desse mesmo lote nº 21, de propriedade de Osvaldo Ascencio e sua mulher, 25,00m do lado esquerdo, onde divide com o lote nº 22 e 5,50m nos fundos, onde divide com parte do lote nº 7, contendo a área de 125,00m². **Contribuinte nº 118.313.0042-6.**

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 14.230 - 6º CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS: Nada consta.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não constam débitos tributários até a data de confecção deste edital. Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$493.750,00 (setembro/2025) - Fls. 41/53.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$516.459,81 (julho/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 22/10/2026 às 14:00 até 26/10/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 26/10/2026 às 14:01 até 23/11/2026 às 14:00 mínimo de **65%** do valor de 1ª Praça.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter “ad corpus”, sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.

COMO PARTICIPAR: Os interessados deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

PAGAMENTOS: Através de guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

PARCELAMENTO: Pagamento de ao menos 25% do lance à vista, com o saldo em até 30 (trinta) meses, art. 895, incisos I e II do CPC. A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as propostas parceladas, art. 895, §7º do CPC. O bem imóvel será constituído como garantia por hipoteca judicial.

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32.

MEÇÃO: Nos termos do art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação. O coproprietário ou cônjuge não executado terá preferência na arrematação, em igualdade de condições.

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, no caso de cancelamento, suspensão, acordo, remição, após a publicação do edital, contudo, sem que haja efetiva arrematação, o executado deverá reembolsar as despesas devidamente comprovadas com a publicação do edital.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 28 de julho de 2026.

Dr. (a) Otávio Augusto de Oliveira Franco
Juiz (a) de Direito