

5ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação de **JOSE ERMELINDO SASSI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 082.251.428-10; **TANIA APARECIDA SASSI RUA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 082.251.408-77; **bem como eventual ocupante do imóvel; e do interessado CONDOMINIO EDIFICIO SÃO JOÃO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.142.265/0001-03.

A Dra. Juliana Crespo Dias, MM. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **JOSE ERMELINDO SASSI** em face de **TANIA APARECIDA SASSI RUA - Processo nº 0009110-20.2023.8.26.0001**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse da parte. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 28/09/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 01/10/2026 às 15:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 01/10/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 22/10/2026 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DA PREFERÊNCIA - O condômino terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematado (artigo 24 do Provimento). **Consta (Evento 66) fica dada expressa ciência aos potenciais arrematantes sobre a permanência de pendência registrária na matrícula atualizada.**

Consta Formal de Partilha ainda não averbado por estar pendente o pagamento de ITCMD. Caberá exclusivamente ao arrematante arcar com as despesas deste tributo pendente e providenciar os devidos registros junto ao CRI, observada a sequência de transferências imobiliárias (encadeamento registral) e a respectiva partilha entre as partes.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza a parte a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal da parte não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS HEREDITÁRIOS DA MATRÍCULA Nº 12.380 DO 7º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Loja nº 72, da Rua Saldanha Marinho, do "Edifício São João", localizada ao nível da rua, no 10º Subdistrito Belenzinho, contendo a área total construída de 352,16 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 12,938%.

Contribuinte nº 026.035.0125-9. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 97.280,76 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 550,37 (17/07/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.750.000,00 (um milhão setecentos e cinquenta mil reais) para março de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

OBSERVAÇÃO: Consta às fls. 02 dos autos principais que o autor em conjunto com a ré herdou o imóvel de DEJANIRA DARDANI SASSI.

São Paulo, 24 de julho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Juliana Crespo Dias
Juíza de Direito