

2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IX – VILA PRUDENTE/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executada: **ESPÓLIO DE HILDA LAUER LONGATI (CPF/MF Nº 069.373.548-19)**, dos herdeiros: **MARTA LONGATO MESQUITA (CPF/MF Nº 087.214.318-09)**; **MARLI LONGATI (CPF/MF Nº 091.249.438-78)**; **MAURÍCIO LONGATO (CPF/MF Nº 424.924.836-49)**; **MARCELO LONGATI (CPF/MF Nº 284.461.878-25)**; **MÁRCIA LONGATI (CPF/MF Nº 236.435.526-53)**; **MARCOS LONGATI (CPF/MF Nº 694.939.528-00)** e **MAURA LONGATI** (qualificação desconhecida), bem como dos terceiros interessados: **ESPÓLIO DE LUIZ NAVAS (CPF/MF Nº 094.938.918-87)**; **CLAUDIO LAVACCA (CPF/MF Nº 080.237.658-41)** e **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (CNPJ/MF Nº 46.395.000/0001-39)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Márcia de Souza Donini Dias Leite, da 2ª Vara Cível do Foro Regional IX de Vila Prudente, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), na forma da Lei, **FAZ SABER**, a quem possa interessar, que perante este D. Juízo processa-se, nos autos da Ação de Indenização em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **ESPÓLIO DE JOÃO LUIZ FURLANI (CPF/MF Nº 918.668.208-34)** representado por seus herdeiros **JOÃO VICTOR LORENZINI FURLANI (CPF/MF Nº 377.342.718-20)** e **MARIA LUIZA LORENZINI FURLANI (CPF/MF Nº 377.342.698-42)** em face de **ESPÓLIO DE HILDA LAUER LONGATI (CPF/MF Nº 069.373.548-19)**, nos autos do **Processo nº 0102552-75.2007.8.26.0009**, e foi designada a venda do bem imóvel abaixo descrito, de propriedade do Executado, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, que disciplinam a alienação em leilão judicial, bem como dos artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

1. DAS DATAS DO LEILÃO:

A 1ª Praça terá início no dia **25 de agosto de 2026**, às **10h00min**, e se encerrará no dia **28 de agosto de 2026**, às **10h00min**. Não havendo lances iguais ou superiores ao valor de avaliação, nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguirá-se sem interrupção, iniciando-se em **28 de agosto de 2026**, às **10h01min**, e se encerrará em **24 de setembro de 2026**, às **14h15min**, com deságio de **50%** (cinquenta por cento) sobre a avaliação.

2. DOS VALORES DE VENDA:

1ª PRAÇA: R\$ 1.427.682,79 (um milhão quatrocentos e vinte e sete mil seiscentos e oitenta e dois reais e setenta e nove centavos)

2ª PRAÇA: R\$ 713.841,39 (setecentos e treze mil oitocentos e quarenta e um reais e trinta e nove centavos).

3. DA DESCRIÇÃO DO BEM:

UM IMÓVEL RESIDENCIAL, COMPOSTO POR TERRENO COM DUAS EDIFICAÇÕES, IDENTIFICADOS SOB OS NºS 365 E 365-B, JARDIM ANA ROSA, SÃO PAULO/SP, anteriormente descrito como: Um terreno constituído pelo lote 8, da quadra H, do Jardim Anna Rosa, no 26º Subdistrito Vila Prudente, medindo 10,00m. de frente para a Rua Dois 25,00m. da frente aos fundos de ambos os lados, e 10,00m. nos fundos, encerrando a área de 250,00²., confrontando com o lote 7 no seu lado direito, com os lotes 9, 10 e 11 no seu lado esquerdo e com o lote 14 pelos fundos, todos da quadra H. **Matrícula Imobiliária nº 21.700 do 6º CRI de São Paulo/SP. Contribuinte nº 118.407.0013-1. Endereço:** Rua João Bernardes, 365 - Jardim Ana Rosa, São Paulo - SP, 03287-040.

OBSERVAÇÃO (A): O imóvel apresenta duas edificações, quais sejam: **CASA 01 (Nº 365):** edificação residencial de padrão superior, composta por dois pavimentos, com área construída de aproximadamente 202,81m², edificada sobre porção de terreno de 125,00m², contendo garagem, sala de estar/jantar, cozinha, 02 banheiros e 02 dormitórios, acrescida de edícula de dois pavimentos com aproximadamente 30,63m² e **CASA 02 (Nº 365-B):** edificação residencial de padrão superior, composta por três pavimentos mais cobertura, com área construída de aproximadamente 374,99m², edificada sobre porção de terreno de 125,00m², contendo sala de estar/jantar, cozinha, dormitório suíte, 02 dormitórios, banheiros e amplo salão no 3º pavimento, acrescida de edícula de dois pavimentos com aproximadamente 30,63m².

OBSERVAÇÃO (B): Eventuais construções, ampliações, benfeitorias ou alterações existentes no imóvel que não estejam devidamente regularizadas perante os órgãos competentes deverão ser objeto de regularização pelo Arrematante, às suas expensas, junto à Prefeitura Municipal, ao Cartório de Registro de Imóveis competente e demais repartições eventualmente envolvidas. Caberá exclusivamente ao Arrematante adotar todas as providências necessárias à regularização física, urbanística, administrativa e registral do imóvel, incluindo, mas não se limitando, à obtenção de alvarás, certidões, averbações, retificações, desdobros, unificações e demais atos exigidos pela legislação aplicável, bem como promover os registros e averbações necessários para a plena publicidade e consolidação de seu direito de propriedade, sem direito a qualquer ressarcimento ou indenização.

OBSERVAÇÃO (C): Tramita perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional IX – Vila Prudente a ação de Embargos de Terceiro nº 1005119-29.2022.8.26.0009, a qual se encontra em fase de saneamento e organização da instrução processual, com deliberação acerca da especificação das provas a serem produzidas, inclusive prova pericial técnica.

OBSERVAÇÃO (D): Tramita perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional IX – Vila Prudente a Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 0109636-30.2007.8.26.0009, na qual também recai penhora sobre o imóvel objeto de expropriação nos presentes autos. Atualmente, no feito executivo acima citado, discute-se o percentual de deságio a ser aplicado em eventual alienação judicial do bem. O MM. Juízo fixou o percentual mínimo de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação para realização da venda em segunda praça, ao passo que a parte exequente pugnou pela adoção do percentual de 50% (cinquenta por cento). A controvérsia foi submetida à apreciação do Egrégio Tribunal de Justiça por meio de recurso próprio, tendo a decisão proferida pelo Juízo de primeiro grau sido integralmente mantida, consolidando-se, até o presente momento, o entendimento pela observância do percentual de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação para fins de alienação judicial.

OBSERVAÇÃO (E): Cumpre registrar que foi instaurado inventário judicial, pelo rito do arrolamento comum, dos bens deixados pela devedora HILDA LAUER LONGATI, inscrita no CPF nº 069.373.548-19, autuado sob o nº 1010674-06.2025.8.26.0079, em trâmite perante a 1ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de Botucatu/SP. No referido feito, figura como Inventariante e sucessora a Sra. MARTA LONGATO MESQUITA, inscrita no CPF nº 087.214.318-09, a quem compete a representação do espólio, nos termos da legislação processual vigente. Trata-se de informação relevante para os presentes autos, considerando a sucessão processual decorrente do falecimento da executada, bem como os eventuais reflexos patrimoniais e processuais decorrentes da tramitação do inventário.

AVALIAÇÃO: R\$ 1.171.097,53 (um milhão cento e setenta e um mil e noventa e sete reais e cinquenta e três centavos) em fevereiro de 2022. Atualizado pelo Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo o valor de **R\$ 1.427.682,79** (um milhão quatrocentos e vinte e sete mil seiscentos e oitenta e dois reais e setenta e nove centavos) em maio de 2026.

DÉBITO DA AÇÃO: R\$ 884.464,88 (oitocentos e oitenta e quatro mil quatrocentos e sessenta e quatro reais e oitenta e oito centavos), atualizado até setembro/2025 (fls. 1031). Sendo certo que o referido valor será atualizado pelo Exequente quando da finalização do leilão.

DÉBITO DE IPTU: R\$ 5.447,62 (cinco mil quatrocentos e quarenta e sete reais e sessenta e dois centavos), referência em maio/2026. Eventuais débitos tributários são sub-rogados sobre o valor da arrematação (art. 130, Código Tributário Nacional).

ÔNUS/GRAVAMES:

- **Av.12 (26/04/2004):** Contrato de Locação datado de 26/03/2004, pelo qual a proprietária HILGA LAUER LONGATI deu em CAUÇÃO à CLAUDIO LAVACCA o imóvel objeto de penhora para fins de garantia.
- **R.15 (22/11/2006):** **PENHORA** decorrente da ação de execução de título extrajudicial nº 04.016758-3. Novo número 0016758-91.2004.8.26.0009, processados perante o Juízo de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional IX-Vila Prudente, desta Capital, movida por LUIZ NAVAS.
- **Av.16 (13/10/2010):** **PENHORA** decorrente da ação de execução de título extrajudicial nº 009.07.109636-5. Novo número 0109636-30.2007.8.26.0009, perante o Juízo de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional IX Vila Prudente, movida por CLAUDIO LAVACCA.
- **Av.18 (21/10/2010):** **PENHORA** decorrente da ação de execução de título extrajudicial nº 009.07.100072-2 c 8. Novo número 0100072-27.2007.8.26.0009, perante o Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional IX Vila Prudente, movida por JOÃO LUIZ FURLANI.
- **Av.19 (06/11/2015):** **PENHORA** decorrente da ação de execução civil nº 0102552-75.2007.8.26.0009, perante o 2º Ofício Cível do Foro Regional de Vila Prudente, movida por MARIA LUIZA LORENZINI FURLANI e JOÃO VICTOR LORENZINI FURLANI.

4. DO CADASTRO E HABILITAÇÃO:

Os interessados em participar de leilões na plataforma www.insigneileiloes.com.br deverão realizar seu cadastro e pedido de habilitação específica no leilão desejado, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas antes do encerramento da primeira e/ou segunda praças. Os habilitados na **primeira** praça, permanecerão, automaticamente, habilitados para a **segunda** praça. Para o cadastro e habilitação, deverá ser apresentado os seguintes documentos:

4.1.1. Se pessoa física:

- (a) RG e CPF ou CNH;
 - (b) Comprovante de endereço atualizado (últimos 2 meses);
 - (c) Comprovante de estado civil atualizado – se solteiro, certidão de nascimento. Se casado ou divorciado, certidão de casamento – constando a averbação do divórcio.
- Se casado, será necessária a apresentação dos referidos documentos de seu cônjuge.

4.1.2. Se pessoa jurídica:

- (a) Contrato Social da empresa;
- (b) Última alteração do contrato social registrada perante a JUCESP;
- (c) Cartão CNPJ;
- (d) Comprovante de endereço da empresa (últimos 2 meses);
- (e) Procuração, se aplicável.
- (f) RG e CPF ou CNH do sócio e/ou representante legal/procurador;
- (g) Comprovante de endereço atualizado do sócio e/ou representante legal.

5. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance e efetuar o pagamento à vista, prevalecendo esta forma de aquisição sobre a modalidade parcelada. Na segunda praça, serão aceitos lances iguais ou superiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC, e arts. 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e nº 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP).

5.1. O interessado em adquirir o bem penhorado de forma parcelada deverá observar o disposto no art. 895 do CPC, apresentando: (a) **até o início do primeiro leilão**, proposta em valor não inferior ao da avaliação; (b) **até o início do segundo leilão**, proposta em valor não inferior a 60% da avaliação (ou 80%, caso se trate de imóvel pertencente a incapaz). **Havendo dúvidas quanto ao procedimento, o interessado deverá contatar imediatamente a equipe do Leiloeiro, não podendo alegar, futuramente, desconhecimento.**

5.2. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado em condições distintas, será considerada vencedora a mais vantajosa, assim compreendida como a de maior valor ou, subsidiariamente, aquela que preveja menor número de parcelas, em razão da mais célere satisfação do crédito. Em caso de igualdade de condições, prevalecerá a proposta apresentada em primeiro lugar (art. 891, parágrafo único, e art. 895, §§ 1º a 8º, do CPC).

5.3. O interessado em apresentar proposta parcelada deverá preencher o **Modelo de Proposta de Aquisição Parcelada**, a ser solicitado diretamente ao Leiloeiro. Ressalte-se que a apresentação da proposta não dispensa o arrematante de registrar o respectivo lance na plataforma oficial do leiloeiro (www.insigneleiloes.com.br).

5.4. Em caso de dúvida quanto à proposta mais vantajosa, a questão será dirimida pelo Juízo da causa.

5.5. Com a aceitação do lance, será emitida guia de depósito judicial identificado, por meio de guia do Banco do Brasil gerada no portal do Tribunal de Justiça de São Paulo (<https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>), vinculada ao Juízo da causa. O pagamento deverá ser efetuado pelo arrematante em uma única vez, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após ser declarado vencedor.

5.6. Em até 4 (quatro) horas após o encerramento do leilão, o arrematante receberá e-mail da equipe da Insigne Leilões com as instruções necessárias para a realização do depósito judicial.

6. DOS LANCES:

Sobrevindo lances nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (arts. 11, 12 e 14, Provimento CSM n. 1625/2009 c/c arts. 21 e 22, Resolução CNJ n. 236/2016).

7. DA PRORROGAÇÃO:

O leilão poderá ser prorrogado, independentemente de novo edital, se: (i) os lances ultrapassarem horário do expediente forense (art. 900, CPC); (ii) houver instabilidade técnicas que comprometam o encerramento do leilão no prazo e horário ora consignado no presente edital. Tal medida visa a garantia de igualdade de participação e condições aos interessados.

8. DAS ATUALIZAÇÕES NO PORTAL ELETRÔNICO:

Sem prejuízo das disposições constantes neste edital, informa-se que o portal eletrônico do Leiloeiro Oficial constitui meio complementar de publicidade e divulgação do ato expropriatório, nos termos dos princípios da publicidade, transparência e efetividade da execução. Assim, eventuais informações adicionais, esclarecimentos, documentos, imagens, plantas, certidões, comunicados ou atualizações supervenientes que venham a ser disponibilizados no portal eletrônico do Leiloeiro Oficial após a publicação deste edital passarão a integrar o conjunto informacional do leilão, devendo ser considerados pelos interessados para todos os fins. Tal medida visa ampliar a publicidade e a transparência do certame, permitindo a divulgação de

informações relevantes que, por sua natureza dinâmica ou superveniente, não constaram originalmente do edital homologado, sem que isso implique modificação das condições essenciais do leilão fixadas judicialmente. Dessa forma, compete aos interessados acompanhar periodicamente o portal eletrônico do leiloeiro, a fim de tomar conhecimento de eventuais atualizações ou comunicações relacionadas ao leilão.

9. DA VISITAÇÃO:

É de responsabilidade dos interessados examinar previamente o bem leiloado. Quando autorizadas, as visitas deverão ser agendadas previamente, através do e-mail contato@insigneleiloes.com.br. Para possibilitar a ilustração do bem, o **Leiloeiro fica autorizado a efetuar fotos do bem e a visitá-lo**, acompanhada ou não de interessados na arrematação (art. 7º, § único, Provimento CSM nº 1625/2009). Caso o executado seja o depositário fiel dos bens, fica vedado ensejar embaraços nas visitas pelo Leiloeiro, que poderá, inclusive, utilizar de força policial em caso de resistência, a fim de cumprir todos os atos necessários do certame (art. 77, IV, CPC).

10. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO:

Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o executado ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente e/ou coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, observando o disposto nos artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC.

11. DA ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE:

Se o exequente vier a arrematar o bem constrito, não estará obrigado a exibir o preço; porém, se o valor do bem exceder o seu crédito, deverá depositar a diferença correspondente em até 3 (três) dias corridos, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação. Nessa hipótese, o bem será levado a nova alienação judicial às custas do exequente (CPC, art. 892, §1º).

12. DA QUOTA-PARTE:

Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (art. 843, CPC).

13. DO LEILOEIRO E SUA COMISSÃO:

O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial CESAR AUGUSTO DE SOUZA SANTOS, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 1.458, com escritório profissional na Avenida Itália, nº 928, salas 608/609, Jardim das Nações, Taubaté/SP, por meio da plataforma eletrônica www.insigneleiloes.com.br, devidamente homologada pelo E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, onde serão realizadas a venda e a arrematação em leilão público. Todas as regras e condições aplicáveis encontram-se disponíveis no referido portal (arts. 12 e 13 da Resolução nº 236/2016 do CNJ).

O arrematante deverá pagar, a título de comissão do leiloeiro, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, ainda que venha a ocorrer posterior desistência da arrematação.

Na hipótese de cancelamento do leilão após a publicação do presente edital, seja por remissão, acordo, pagamento da dívida ou qualquer outro fato, a comissão do leiloeiro será devida pela parte devedora ou por aquele que houver dado causa ao cancelamento, nos termos do art. 7º da Resolução nº 236 do CNJ e do art. 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32.

O pagamento da comissão deverá ser realizado mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil contado do encerramento do leilão, em conta bancária de titularidade do Leiloeiro Oficial Cesar Augusto de Souza Santos, a ser oportunamente informada ao arrematante ou àquele que tiver dado causa ao cancelamento do leilão. Trata-se de valor líquido e certo, passível de imediata execução, nos termos do art. 884, parágrafo

único, do CPC, do art. 7º, §§ 3º a 7º, da Resolução nº 236 do CNJ e do art. 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32.

14. DA FRAUDE EM LEILÃO:

Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida ao leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (art. 358 do Código Penal). Neste caso, o participante poderá responder civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizada ao leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

15. DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:

15.1. O arrematante declara estar ciente e de pleno acordo de que o bem é vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, sendo exclusiva sua responsabilidade verificar previamente as condições do item antes de realizar lances ou propostas neste leilão (art. 18 da Resolução nº 236/2016 do CNJ);

15.2. O arrematante assume total responsabilidade pelo pagamento de todos os encargos necessários à transferência de titularidade e propriedade do bem arrematado, incluindo, mas não se limitando a: taxas, certidões, impostos — inclusive o ITBI —, registros, emolumentos cartorários e quaisquer outras despesas correlatas (art. 29 da Resolução nº 236/2016 do CNJ);

15.3. Cabe também ao arrematante providenciar a transferência de titularidade perante todos os órgãos competentes, responsabilizando-se integralmente por quaisquer obrigações relativas ao bem a partir da data da arrematação, mesmo que ainda constem em nome do Comitente ou de proprietários anteriores;

15.4. O arrematante deverá fornecer corretamente seus dados de contato no momento do cadastro e manter-se acessível durante e após o leilão. Eventuais prejuízos decorrentes da ausência de resposta imediata o Leiloeiro não serão, em hipótese alguma, de responsabilidade desta.

16. DA SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS:

Eventuais débitos que recaiam sobre o(s) bem(ns), correrão por conta do arrematante, ressalvados aqueles de natureza *propter rem*, que se sub-rogam sobre o respectivo preço, nos termos do §1º, do art. 908 do Código de Processo Civil e art. 130, § único, do Código Tributário Nacional, observada a ordem de preferência. O Arrematante não será responsável pelos débitos de condomínio, haja vista sua natureza *propter rem*, os quais ficam sub-rogados no preço da aquisição.

17. DAS PENHORAS, INDISPONIBILIDADES E DEMAIS GRAVAMES

Nos termos da legislação processual vigente, a alienação judicial constitui forma originária de aquisição da propriedade, razão pela qual o bem será transferido ao arrematante livre de ônus anteriores, sub-rogando-se eventuais gravames, penhoras, arrestos, indisponibilidades ou constrições judiciais no preço obtido com a arrematação, conforme dispõe o art. 908 do Código de Processo Civil. Assim, eventual existência de múltiplas penhoras, indisponibilidades ou restrições provenientes de outros juízos ou autoridades administrativas não impede a realização do leilão nem o registro da arrematação, prevalecendo a alienação judicial, nos termos da legislação processual e dos atos normativos do Conselho Nacional de Justiça que disciplinam a matéria. Após a concretização da arrematação, caberá ao Juízo da execução, em sendo o caso e livre convencimento do D. Juízo, determinar, quando necessário, a baixa ou cancelamento das constrições incidentes sobre o bem.

18. DA FORMALIZAÇÃO DA ARREMATACÃO:

A formalização da alienação ocorrerá mediante termo lavrado nos autos, subscrito pelo juiz, pelo exequente, pelo adquirente e, se presente, pelo executado. Na mesma oportunidade, será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel, ou a ordem de entrega ao adquirente, no caso de bem móvel (art. 880, CPC). Tais documentos somente serão emitidos após a efetivação do depósito ou da prestação das garantias pelo arrematante, bem como do pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas processuais relacionadas à execução (art. 901, § 1º, CPC).

19. DA IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM:

A imissão na posse e a desocupação do imóvel, ou a entrega do bem, no caso de bens móveis, serão realizadas no próprio processo em que se promove a hasta pública. Para tanto, o Juiz delegará ao Oficial de Justiça a incumbência de cumprir mandado judicial, acompanhado do arrematante, promovendo a desocupação ou a entrega do bem arrematado. Dessa forma, garante-se a efetiva posse e a transferência do bem, assegurando ao adquirente os direitos inerentes à propriedade, nos termos do art. 1.228 do Código Civil.

20. DA VENDA DIRETA:

Restando o leilão negativo, fica o Leiloeiro expressamente autorizada a prosseguir com a alienação do bem na modalidade particular, pelo prazo de 90 dias, no preço mínimo estabelecido para o 2º leilão. Em caso de propostas durante o referido prazo, deverão estar em consonância ao previsto no presente edital (Provimento nº 1496, CSM).

21. DA INTIMAÇÃO:

Ficam, desde já e através do presente edital, intimados os Executados, coproprietários, o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, o promitente comprador, o promitente vendedor, a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, CPC). Antes da arrematação e da adjudicação do bem, o executado pode, a todo tempo, remir a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas, honorários advocatícios e comissão do leiloeiro (art. 826, CPC).

22. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

É dispensado o Leiloeiro a leitura do presente edital quando da realização do leilão, haja vista a presunção do conhecimento de todos os interessados. Fica o Leiloeiro isenta de quaisquer responsabilidades atreladas ao imóvel, inclusive vícios/defeitos ocultos ou não, indenizações, consertos, compensações financeiras etc., considerando a inexistência de relação de consumo, sendo apenas mandatária, na qualidade de Auxiliar da Justiça (art. 663, CC).

23. DO CONTATO DIRETO COM O LEILOEIRO:

Em caso de dúvidas acerca do presente edital e/ou do referido leilão, o interessado deverá contatar o Leiloeiro e sua equipe por meio do telefone **(12) 99724-8524** ou pelos e-mails contato@insigneleiloes.com.br e cesar@insigneleiloes.com.br.

24. DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

O presente edital será publicado e afixado nos termos da legislação vigente, no site de publicação e consulta de editais PUBLICJUD (www.publicjud.com.br) e no sítio eletrônico do Leiloeiro (www.insigneleiloes.com.br). Caso o executado seja revel e não possua advogado constituído, deverá ser intimado por meio eletrônico ou por carta encaminhada ao endereço de citação ou ao último endereço cadastrado nos autos. Não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele localizado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á realizada por meio do próprio edital de leilão, nos termos da decisão proferida nos autos da execução (art. 887 do CPC)

São Paulo, 02 de junho de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. MÁRCIA DE SOUZA DONINI DIAS LEITE
JUÍZA DE DIREITO

