

EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS REQUERIDOS
--

EDITAL de leilão do bem abaixo descrito e para **INTIMAÇÃO** dos requeridos **Ana Claudia Moreira Vianna, Laudelino da Cunha Vianna Neto e Maria Lúcia Freire Vianna**, expedido nos autos do **Execução de Título Extrajudicial – Locação de Imóvel**, movido por **Wadih Jorge Mutran, Iracema Pavan Mutran, Espólio de Wadih Jorge Mutran**, representado pela inventariante, **Iracema Pavan Mutran, Proc. nº 1000529-09.2018.8.26.0022**.

A Doutora Fabiola Brito do Amaral, MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara do Foro de Amparo, do Estado de São Paulo, na forma da Lei etc.

FAZ SABER a Todos que este edital virem ou dele vierem saber que, observado o disposto nos arts. 881, § 1º e demais artigos do CPC, assim como o Provimento CSM 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça TJ/SP, foi designado para 1º leilão, que terá início a contar do **dia 28 de SETEMBRO de 2026 às 14:30 horas**, encerrando-se no **dia 01 de OUTUBRO de 2026 às 14:30 horas**, e, para eventual segundo leilão, que seguir-se-á sem interrupção, encerrando **dia 21 de OUTUBRO de 2026 às 14:30 horas**. No primeiro leilão público poderá ser arrematado o bem por valor igual ou superior ao da avaliação e em segundo leilão por quem mais ou maior lance oferecer, desde que não seja inferior a **50% (cinquenta por cento)**, observando o CPC (art. 891). Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão, fornecendo todas as informações solicitadas e requeridas pelo provimento. A Alienação eletrônica será realizada pelo Leiloeiro Euclides Maraschi Júnior, JUCESP 819, pela ferramenta HastaPública, através do endereço www.hastapublica.com.br, do bem penhorado nestes autos, a saber: **Imóvel objeto da matrícula 1570 do Registro Geral registrado junto ao Cartório do Registro de Imóveis de Serra Negra/SP, assim descrito: Um apartamento sob número 52, localizado no 5º andar do Edifício Sinharinha, situado à Rua Prudente de Moraes, 51, nesta cidade, contendo living, escritório com WC., hall, área livre, copa, dois dormitórios, cozinha, terraço e quarto de empregada com WC., com a área útil de 126,00mts², área comum de 7,9040mts², num total de 133,9040mts², cabendo-lhe portanto uma fração ideal de 26,1900mts², no terreno e coisas comuns, confrontando pela frente com a Rua Prudente de Moraes, por um lado com herdeiros de Ezequias Nascimento dos Santos, por outro lado com apartamento nº 51, e pelos fundos com o apartamento nº 53; que o Edifício supra se assenta em um terreno com 630,00mts², medindo 15,00 metros de frente para a Rua Prudente de Moraes, fundos (largura) correspondentes, por 42,00 metros de ambos os lados, confrontando de um lado com Pedro Vieira e Silva, de outro com herdeiros de Ezequias Nascimento Santos, e pelos fundos com Inaco João Conti e outros. Cadastrado na Prefeitura local sob nº 44.03.09.20. Conforme laudo de avaliação de fls. 473/507, o apartamento possui sala de jantar com com área útil de 21,71 metros quadrados e dimensões de 2,71 metros por 8,01 metros. O piso é cerâmico e as paredes deste ambiente possuem revestimento argamassado pintado superficialmente**

com tinta látex. Hall: com área útil de 2,71 metros quadrados e dimensões de 2,36 metros por 1,15 metros. O piso é cerâmico e as paredes deste ambiente possuem revestimento argamassado pintado superficialmente com tinta látex. Cozinha: com área útil de 10,62 metros quadrados e dimensões de 2,95 metros por 3,60 metros. O piso é cerâmico e as paredes deste ambiente possuem revestimento cerâmico até o teto. Área de Serviço: com área útil de 7,48 metros quadrados e dimensões de 2,50 metros por 2,55 metros mais 0,96 metros por 1,15 metros. O piso é cerâmico e as paredes deste ambiente possuem revestimento cerâmico até o teto. Dep. 1 (Depósito 1): com área útil de 0,98 metros quadrados e dimensões de 0,85 metros por 1,15 metros. O piso é cerâmico e as paredes deste ambiente possuem revestimento cerâmico até o teto. Ambiente utilizado para depósito, porém se caracteriza como ambiente para empregada (banheiro de empregada). Dep. 2 (Depósito 2): com área útil de 4,49 metros quadrados e dimensões de 1,91 metros por 2,35 metros. O piso é cerâmico e as paredes deste ambiente possuem revestimento argamassado pintado superficialmente com tinta látex. Ambiente utilizado para depósito, porém se caracteriza como quarto de empregada. Quarto 3: com área útil de 9,00 metros quadrados e dimensões de 2,50 metros por 3,60 metros. O piso é carpete e as paredes deste ambiente possuem revestimento argamassado pintado superficialmente com tinta látex. Quarto 2: com área útil de 9,43 metros quadrados e dimensões de 2,50 metros por 3,77 metros. O piso é carpete e as paredes deste ambiente possuem revestimento argamassado pintado superficialmente com tinta látex. Banho. 2 (Banheiro 2): com área útil de 3,00 metros quadrados e dimensões de 1,15 metros por 2,61 metros. O piso é cerâmico e as paredes deste ambiente possuem revestimento cerâmico até o teto. Corredor: com área útil de 4,34 metros quadrados e dimensões de 1,15 metros por 3,77 metros. O piso é cerâmico e as paredes deste ambiente possuem revestimento argamassado pintado superficialmente com tinta látex. Quarto 1: com área útil de 14,26 metros quadrados e dimensões de 4,23 metros por 3,37 metros. O piso é carpete e as paredes deste ambiente possuem revestimento argamassado pintado superficialmente com tinta látex. Banho. 1 (Banheiro 1): com área útil de 4,41 metros quadrados e dimensões de 1,31 metros por 3,37 metros. O piso é cerâmico e as paredes deste ambiente possuem revestimento cerâmico até o teto. Sala: com área útil de 26,66 metros quadrados e dimensões de 7,09 metros por 3,76 metros. O piso é de concreto e as paredes deste ambiente possuem revestimento argamassado pintado superficialmente com tinta látex. Varanda: com área útil de 5,34 metros quadrados e dimensões de 5,34 metros por 1,00 metros. O piso é cerâmico e o guarda-corpo metálico. Possui tela de proteção na varanda.

AVALIAÇÃO: Bem avaliado por R\$ 480.000,00 em 06/01/2025, que atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP por **R\$ 518.755,68 (quinhentos e dezoito mil, setecentos e cinquenta e cinco reais e sessenta e oito centavos)** em 07/08/2025. **ÔNUS:** Na matrícula consta: Av.9 – Caução locatícia em favor do exequente Wadih Jorge Mutran.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 865.883,19 até novembro/2025. Nomeados depositários os executados quando da penhora. A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra. Correrá por conta exclusiva do

arrematante a verificação do bem, qualquer ônus não mencionado neste edital, e as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (carta de arrematação, registro, reintegração de posse e demais providências, nos termos dos Art. 901, “caput”, § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). **Os débitos de natureza tributária, que se adequem ao disposto no artigo 130 do CTN, de acordo com o parágrafo único deste irão sub-rogar ao preço da arrematação; os débitos de natureza hipotecária seguirão o disposto no artigo 1499, inciso VI do C.C, ou seja, será extinta, desde que o credor tenha sido devidamente notificado.** Comissão do Leiloeiro - O leiloeiro fará jus a uma comissão de 5% (cinco por cento), sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 13 e 17 do provimento CSM 1.625/09). **O pagamento deverá ser realizado em uma única vez, no prazo até 24 horas após o término do leilão, por meio de depósito do preço da arrematação.** Nos termos do artigo 895 do CPC, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito: (I) até o início do primeiro leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início do segundo leilão, proposta por valor que não seja inferior ao percentual mínimo determinado. O valor não será devolvido ao arrematante, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou razões alheias à sua vontade, e deduzidas as despesas ocorridas. O leiloeiro tem direito a 2% em caso de Adjudicação sobre a avaliação a ser paga pelo Exequente; 2% sobre o valor de avaliação no caso de remissão a cargo do Executado; 2% sobre o valor do acordo a cargo das partes em caso de realização de acordo, para **ressarcimento de despesas**. Ficam, ainda, as partes, **INTIMADAS** das designações supra, juntamente com o cônjuge ou companheiro, se casadas forem, bem como outros eventuais interessados, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. DADO E PASSADO nesta Comarca, Estado de São Paulo, neste Ofício aos 07 de agosto 2026.

Fabiola Brito do Amaral
Juíza de Direito