

1ª Vara Cível do Foro Regional de Penha de França/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação de **JOSE ESTEVÃO LUCIANO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 448.556.138-00; e **sua mulher IRIA DE SOUZA LUCIANO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 152.254.398-88; **HILDA CIRIACA DE ARAÚJO LUCIANO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 125.336.368-43; e **ESPÓLIO DE NILSON LUCIANO**, representado pelos herdeiros **MÔNICA DE ARAÚJO LUCIANO RODRIGUES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 149.032.628-63; e **EDIMAR DE ARAÚJO LUCIANO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 166.892.788-83; **bem como dos titulares do domínio ERNESTO HELMUTH SIMON ou ERNEST HELMUTH SIMON**, inscrito no CPF/MF sob o nº 102.791.567-15; e **sua mulher ILSE ELISABETH AUGUSTE HUBNER SIMON; FREDERICO GUILHERME SIMON**, inscrito no CPF/MF sob o nº 023.303.008-59; e **sua mulher MARGARETE ENDRISS SIMON; e ESPÓLIO DE GUSTAVO SIMON na pessoa de sua inventariante ANNA ROSA ESCOBAR SIMON ou ANNA ROSA DE ESCOBAR SIMON**, inscrito no CPF/MF sob o nº 007.953.307-82; **bem como dos ocupantes do imóvel.**

O Dr. José Luiz de Jesus Vieira, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional de Penha de França/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 da **Ação de Alienação Judicial de Bens** ajuizada por **JOSE ESTEVÃO LUCIANO** em face de **HILDA CIRIACA DE ARAÚJO LUCIANO - Processo nº 1009147-20.2020.8.26.0006**, 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 23/10/2026 às 16:00 h** e se encerrará **dia 26/10/2026 às 16:00 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 26/10/2026 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 17/11/2026 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada, sendo que eventual lance por parte do credor deverá ser igual ao valor atualizado da avaliação, conf.fls.385.

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 **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada, sendo que eventual lance por parte do credor deverá ser igual ao valor atualizado da avaliação, conf.fls.385.

DA PREFERÊNCIA – Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota-parte da coproprietária ou do cônjuge não executado recairá sobre o produto da alienação do bem. Ressalte-se que este 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 e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

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 guia de depósito 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a 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 SOBRE O IMÓVEL DA TRANSCRIÇÃO Nº 112.088 DO 9º DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: 01 (um) Lote 40 da Quadra 25, com a área de 323,50m². Um terreno medindo 13,00m de frente em dois segmentos, sendo um reto de 2,08m e outro em linha curva de 10,92m; 36,13m do lado direito de quem da frente olha o terreno, 39,10m do lado esquerdo e 5,00m nos fundos,

confrontando pela frente com a Rua 4, lado direito com o lote 41, lado esquerdo com o lote 39 e fundos com a Viela 4, no Jardim Ipanema, Vila Matilde. **Consta na transcrição** que Rua 4 passou a denominar-se Rua Douro Litoral. **Consta na transcrição** que ERNESTO HELMUTH SIMON e outros, prometeu vender o lote 40 da quadra 25, a JOSE ESTEVÃO LUCIANO e outros.

Consta às fls.162 dos autos, que o imóvel encontra-se localizado na Rua Douro Litoral, nº 56, Jardim Ipanema, São Paulo/SP.

Consta às fls. 168-169 dos autos, que sobre o terreno área do terreno encontram-se edificadas quatro casas com destinação de uso predominantemente residencial. As edificações estão distribuídas no lote em diferentes níveis. A casa de número 1 encontra-se erigida no nível da rua, parcialmente sobre a casa de número 2. A casa 2 está edificada parcialmente sobre a casa 3, essa construída sobre a casa 4. Com área total construída total de 415,60 m2.

Consta as fls. 305 e 385-387 dos autos, que os imóveis se encontram ocupados.

Penhora no rosto dos autos sobre eventuais créditos no Processo nº 0225823-03.2011.8.26.0100, em tramite na 33ª Vara Cível da Capital/SP.

Contribuinte nº 147.094.0039-2. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e débitos de IPTU para o exercício atual (14/09/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.075.000,00 (um milhão e setenta e cinco mil reais) para dezembro de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta as fls.55 dos autos que NILSON LUCIANO é falecido e deixou filhos maiores MONICA e EDIMAR.

São Paulo, 18 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. José Luiz de Jesus Vieira
Juiz de Direito