

**Edital de Leilão e para Intimação dos Executados e da coproprietária Valéria
Moreira Sales Ianni**

29ª Vara e Ofício Cível do Foro Central/SP

A **Dra. Laura de Mattos Almeida**, MMa. Juíza de Direito da **29ª Vara e Ofício Cível do Foro Central/SP**, na forma da lei, etc.

Faz Saber, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os **autos nº 0004034-49.1999.8.26.0100**, relativamente à **Ação de Reintegração de Posse** que **FF Conveniência Ltda.** move em face de **Zap Z Administração e Planejamento Ltda., Sergio Ianni e Mauricio Ianni**, ora em fase de cumprimento de sentença, tendo sido designados leilões públicos do bem abaixo descrito.

A publicação do presente edital será realizada em 21/10/2026 no site www.sodresantoro.com.br, pelo qual serão aceitos lances a partir desta data. A **primeira praça** será encerrada no dia **27/10/2026, às 12h00**, sendo que nessa ocasião o lance mínimo deverá ser igual ou superior ao valor atualizado da avaliação. Em não havendo licitantes, dar-se-á início imediatamente a **segunda praça** que será encerrada no dia **24/11/2026, às 12h00**, ocasião na qual o lance mínimo deverá ser igual ou superior a **50%** do valor atualizado da avaliação.

Os leilões estarão sob a condução do Leiloeiro Oficial Luiz Fernando de Abreu Sodré Santoro, inscrito na Jucesp sob nº 192, a quem será devida pelo arrematante a comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance.

Propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895 do CPC, poderão ser inseridas pelo interessado diretamente no site www.sodresantoro.com.br **antes do início do pregão de cada praça**. Esclarece que o início do pregão ocorre com três minutos de antecedência ao horário de encerramento acima previsto em cada praça. As propostas não suspendem a realização do leilão (CPC 895, § 6º) e deverão prever o pagamento de no mínimo 25% do valor ofertado à vista, a título de sinal, que deverá ser imediatamente pago, podendo o saldo ser dividido em até 30 parcelas mensais, que deverão ser corrigidas e garantidas (CPC 895, §§ 1º e 2º). O lance, cujo pagamento deverá ser à vista, todavia, prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (CPC 895, § 7º).

Demais observações/condições de venda em leilão:

- 1)** Para participar do leilão os interessados deverão se cadastrar no site do leiloeiro e se responsabilizarão pela utilização da senha de acesso que receber. Ao manifestar interesse pelo lote e habilitar-se para o leilão, o interessado declara plena ciência não só das condições previstas neste edital, como também nas condições previstas para a utilização do site que receberá os lances do certame.
- 2)** Os lances são considerados concretizados no momento de sua captação pelo provedor do leiloeiro. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para viabilizar a participação de todos interessados.
- 3)** Encerrado o leilão, o participante que oferecer o maior lance deverá **imediatamente** realizar o depósito em favor do leiloeiro da totalidade do valor do lance acrescido de 5% referentes à sua comissão para cumprimento das disposições do art. 884, IV, do



CPC. Alternativamente, poderá o participante promover o depósito judicial do valor do lance em favor do MM. Juízo responsável pelo leilão, depositando diretamente ao leiloeiro o valor correspondente à sua comissão.

4) Não sendo efetuado o depósito da oferta no prazo estabelecido e/ou o pagamento de sua comissão, o arrematante será considerado remisso, informando o leiloeiro tal fato ao MM. Juiz responsável. O arrematante remisso terá o seu cadastro bloqueado no site de leilão, ficará sujeito às sanções do artigo 897 do CPC e arcará com todos os ônus, danos e consequências de sua omissão (CC 186 e 927), inclusive para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas para a realização da praça, além de uma multa de 10% sobre o valor do lance/proposta (CPC 895, § 4º). Além disso, poderá sujeitar-se às penalidades do artigo 358 do Código Penal, se ficar caracterizado o delito ali previsto.

4.1) Sendo o arrematante considerado remisso, procederá o leiloeiro à consulta dos demais participantes que tiverem ofertado outros lances/propostas imediatamente inferiores, obedecida a sequência de ofertas, para verificar se têm interesse em arrematar o bem, comunicando detalhadamente essa situação nos autos.

5) O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito responsável após a comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro.

6) Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do **imóvel** bem como as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente alienação e os débitos tributários para cuja incidência e quitação se aplicam as disposições do artigo 130, parágrafo único do CTN.

6.1) Também serão do arrematante a responsabilidade e os custos de qualquer regularização eventualmente necessária perante os órgãos competentes, como a decorrente de eventuais divergências entre as informações contidas nos documentos oficiais e as apuradas “in loco” no imóvel.

7) Após iniciado o leilão com a publicação do edital, se as partes fizerem acordo ou o executado remir a dívida, será por este devido ao leiloeiro a importância correspondente a 2% (dois por cento) do valor da avaliação do bem objeto do leilão, para ressarcimento de todos os encargos havidos em razão do certame, sendo estes considerados custas processuais ao teor do artigo 826 do CPC.

8) A expropriação prevista neste edital é orientada pelas disposições contidas no Código de Processo Civil, Código Civil, no Prov. CSM 1625/2009 ou naquele que vier a substituí-lo, bem como na Resolução 236 do CNJ. As demais condições de venda estão disponíveis no site www.sodresantoro.com.br.

9) Pelo presente edital fica(m) o(s) executado(s) supracitado(s), bem como seu(s) cônjuge(s), se casados for(em), intimado(s) da designação supra, caso não localizado(s) para intimação pessoal.

10) Maiores esclarecimentos poderão ser obtidos em consulta aos autos do processo no qual fará o leiloeiro toda comunicação necessária ou, diretamente com o leiloeiro, pelos meios disponíveis no site do leilão.

Descrição do bem que será vendido no estado em que se encontra:

Imóvel residencial tipo sobrado com área construída de 354,98 m², situada à Rua Canumá, nº 475, antiga Rua Alagoas, Jardim dos Estados, antigo Sítio dos Cordeiros, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo/SP, e **respectivo terreno com área de**



472,00 m², mais ou menos, constituído pelo lote nº 06 da quadra “O”, medindo 12,00 metro de frente; 50,70 metros do lado direito de quem daquela via olha o terreno, confrontando com o lote nº 05; 50,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 07; e 7,30 metros de fundos, confrontando com parte dos prédios residenciais nºs 450 e 472 da Rua Alberto Hodge.

Matrícula nº 105.960, do 11º CRI da Capita/SP

Contribuinte municipal nº 088.265.0185-8

Avaliação: R\$ 3.511.000,00 (junho/2025)

Ônus/restricções: **(i)** Consta da matrícula do imóvel, em “**Av.05**”, a penhora dos presentes autos; em “**Av.06**”, a indisponibilidade determinada nos autos nº 0010406-97.2022.5.15.0024, 1ª Vara do Trabalho de Jaú/SP; **(ii)** Em consulta ao sitio eletrônico da Prefeitura Municipal de São Paulo, foram localizados débitos de IPTU no importe aproximado de R\$ 76.901,82 (maio/2026, incluindo o débito do ano vigente).

Características do imóvel: Consta do laudo de fls. 2085/2183, que o imóvel é constituído de dois pavimentos que assim se descrevem:

1. Pavimento térreo:

- Garagem: área coberta para dois carros e área descoberta para dois carros;
- Jardim de inverno;
- Hall de entrada externo;
- Hall de entrada interno com bar e adega;
- Escada interna para acesso ao hall de circulação do pavimento superior;
- Living com dois ambientes;
- Sala de jantar e sala de TV;
- Lavabo;
- Copa e cozinha;
- Lavanderia;
- Dois quartos, sendo um de empregada;
- Banheiro de empregada;
- Canil;
- Área livre com paisagismo;
- Espaço gourmet com churrasqueira e forno;
- Corredor lateral externo, com acesso aos fundos da residência;

2. Pavimento superior:

- Hall de circulação/sala de TV;
- Quatro dormitórios, sendo duas suítes;
- Dois closets, sendo um banker;
- Três banheiros, sendo um com banheira de hidromassagem;
- Terraço;

Será o edital afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 04 de setembro de 2026.

Laura de Mattos Almeida

Juíza de Direito