TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL IV - LAPA
3ª VARA CÍVEL
Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, São Paulo/SP, CEP 05074050
Fone: (11) 2868-6876 | E-mail: upj1a4civlapa@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)

A Dra. Adriana Genin Fiore Basso, M.M. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional IV – Lapa, da Comarca de São Paulo, do Estado de São Paulo.

FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, FÁBIO PRANDO FAGUNDES GÓES, matriculado na Jucesp sob n.º 1.099, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1826, Sala 208 – Pinheiros, São Paulo/SP – CEP 01.451-001, através da plataforma eletrônica www.apiceleiloes.com.br, devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO n° 0024859-54.2012.8.26.0004– CLASSE Cumprimento de sentença.

EXEQUENTE: ESPÓLIO DE YOLANDA FERNANDES DA SILVA (CPF nº 049.779.138-25); MARIA NEUSA PEREIRA NEVES (CPF nº 876.049.491-34) e s.m.; UMBERTO GUIMARÃES NEVES (CPF nº 280.867.838-04); EDSON APARECIDO PEREIRA DA SILVA (CPF nº 696.533.308-10) e s.m. SIRLEI NOVAES DO PRADO (CPF nº 061.321.168-50); EVERTON PEREIRA DA SILVA (CPF nº 009.166.048-37); LEONARDO APARECIDO PEREIRA DA SILVA (CPF nº 262.684.828-81) e s.m. AMANDA MARQUES PEREIRA DA SILVA (CPF nº 272.949.348-43); RICARDO PEREIRA DA SILVA (CPF nº 224.336.628-26) e s.m.; JOÃO GREGÓRIO LAZARO PEREIRA DA SILVA (CPF nº 488.169.978-42) e s.m.; EDUARDO

PEREIRA DA SILVA (CPF nº 300.991.068-17). **EXECUTADO:** SANDRO SABINO POLITO (CPF nº 897.702.349-15) e s.m.; ESPÓLIO DE ANTÔNIO LISBOA CERQUEIRA (CPF nº 879.169.758-15) e ESPÓLIO DE MARIA JOSÉ DE JESUS CERQUEIRA (CPF nº 304.545.318-00) na pessoa de seu representante legal ELENICE APARECIDA CERQUEIRA. **INTERESSADOS:** REGINA JESUS CERQUEIRA (CPF nº 005.353.267-85) e s.m.; TEREZA JESUS CERQUEIRA, e s.m.; JANE JESUS CERQUEIRA e s.m.; FATIMA JESUS CERQUEIRA, e s.m.; EUNICE JESUS CERQUEIRA, e s.m.; LUCIMARA JESUS CERQUEIRA; ANTÔNIO CARLOS JESUS CERQUEIRA e s.m.; PREFEITURA MUNICIPAL DE OSASCO/SP; SECRETARIA DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.523.171/0001-04). **ADVOGADOS:** Celia Regina Martins Biffi (OAB 68416/SP): Ana Celia Bezerra dos Santos Souza (OAB 206881/SP); Humberto de Moraes Junior (OAB 236057/SP); Julia Morato de Souza Bragança (OAB/SP 407.495); Bruna Correa Rodrigues Maia (OAB 431154/SP).

DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos totalizam **R$ 127.116,**92 (Cento e Vinte Sete Mil Cento e dezesseis Reais e noventa e dois centavos) em março/2025, de acordo com a planilha de cálculo juntada às fls. 550. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

LEILÃO - DATAS: LEILÃO - DATAS: O 1º leilão terá início em **15/12/2026** a partir das 16h00 com encerramento às 16h00 em **18/12/2026** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **01/02/2027** a partir das 16h00, com lances a partir de **70% (setenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

DO BEM: "**01 (*UM) IMÓVEL URBANO*,** sem *benfeitorias, situado à Rua Águia, n.º 355, Ayrosa, Osasco/SP – CEP: 06280-130., nesta cidade, O imóvel contém uma casa térrea na parte frontal e uma edícula assobradada nos fundos, ambas para uso residencial. Pelo observado, as edificações foram erguidas com estrutura de concreto armado,*

fechamento lateral de alvenaria e cobertura de telhas de fibrocimento. A área construída total averbada na prefeitura é de 99,20 m². Pelo apurado, a casa térrea possui 51,60 m² e é de 1995. Já a edícula é uma ampliação de 47,60m² realizada em 2004. A casa térrea, vistoriada, está dividida em 2 dormitórios, sala/cozinha, banheiro e outra cozinha, encerrando a área de 125,00m²". **Cadastro Municipal nº** 23222.51.69.0367.00.000.04. **Matrícula nº 20.417 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP. LOCALIZAÇÃO:** Rua Águia, n.º 355, Ayrosa, Osasco/SP – CEP: 06280-130. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil reais) em novembro de 2024. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 399.449,16 (trezentos e noventa e nove mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e dezesseis centavos), em 10/2026**, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIO:** Antônio Lisboa Cerqueira representado por Maria José de jesus Cerqueira.

LAUDO DE AVALIAÇÃO:

- O imóvel é composto por terreno e edificação. Contém uma casa térrea na parte frontal e uma edícula assobradada nos fundos, ambas para uso residencial.
- Estrutura e Construção: As edificações foram erguidas com estrutura de concreto armado, fechamento lateral de alvenaria e cobertura de telhas de fibrocimento.
- O padrão construtivo é classificado como "Residencial - Padrão Econômico". Estado de Conservação: Estimado como "Necessitando Reparos Simples e Importantes".
- Divisão interna da casa térrea (vistoriada): 2 dormitórios, sala/cozinha, banheiro e outra cozinha. Acabamentos internos da casa térrea: Paredes: Pintura látex (Sala/cozinha, Dormitórios, Corredores, Garagem), Pintura látex / azulejadas (Cozinha, Lavanderia), Azulejadas (Banheiro). Pisos: Cerâmico em todos os cômodos vistoriados (Sala/cozinha, Cozinha, Dormitórios, Banheiro, Lavanderia, Corredores, Garagem).

ÔNUS: Consta na **R.01** (21/01/1987) que o imóvel foi comprado por Antônio Lisboa Cerqueira e Maria José Teixeira de Jesus; Consta na **Av. 02** (11/06/2024) a Penhora Exequenda, advinda dos autos nº 0024859-54.2012.8.26.0004. **Observação:** Não foi

possível a consulta a débitos fiscais atualizados, cabendo ao arrematante a responsabilidade de buscá-los junto aos órgãos competentes.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL: Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Tratando-se de leilão de direitos decorrentes de contrato de alienação fiduciária, serão sub-rogados os valores dos débitos perante o credor fiduciário até o limite do valor depositado a título de pagamento da arrematação, obedecendo a ordem no concurso de credores, a ser estabelecida pelo Juiz da causa. Em caso de eventual saldo remanescente perante o credor fiduciário, o arrematante será responsável pelo pagamento do saldo devedor.

MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, 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. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial FÁBIO PRANDO FAGUNDES GÓES - JUCESP nº 1.099.

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

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de depósito bancário. Consumada a

arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, será devida a comissão ao leiloeiro oficial na ordem de 1% (um por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, remissão ou adjudicação, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior ao fixado pelo juízo.

A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sendo que a proposta de pagamento do

lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@apiceleiloes.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil. **Todas as providencias e custas relacionadas a desocupação do imóvel (seja do antigo proprietário ou de eventual inquilino ou de eventual ocupante), serão providenciadas e arcadas exclusivamente pelo arrematante.**

SISTEMA - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lanços deverão ser

oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site www.apiceleiloes.com.br e do telefone (11) 4858-0432.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.apiceleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2°, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ n° 236/2016, Decreto n° 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 29 de outubro de 2026.

_____

Dra. Adriana Genin Fiore Basso

Juíza de Direito