



5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XII - NOSSA SENHORA DO Ó DA COMARCA DE SÃO PAULO-SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação da executada **TATIANA DA SILVA LUIZ e interessado(s) coproprietário ESPÓLIO DE EDUARDO DONIZETI DA SILVA representado por TATIANA DA SILVA LUIZ**. A Dra. **Mariana Horta Greenhalgh**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó da Comarca de São Paulo-SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Cobrança ora em fase de Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0000262-60.2018.8.26.0020** - ajuizado por **FABIANA MARA DA COSTA** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **14/09/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **17/09/2026 às 15:10 (ambas no horário de Brasília)**; não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **20/10/2026 às 15:10 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **80% do valor de avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br**, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço) e artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter propter rem no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelado



através do sistema: www.grupolance.com.br- o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser 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 proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.

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 por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DE BEM(NS):

DESCRIÇÃO: TERRENO SITUADO NA RUA MANUEL JUSTINIANO QUINTÃO, designado como lote "A" do desdobro, parte do lote 82 da quadra 7, da Vila Palmeira, no 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó, medindo 5,00 metros de frente, por 31,00 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 5,00 metros, encerrando a área de 155,00 m², confrontando do lado direito de quem da rua o olha, com o lote B do desdobro, onde acha-se construído o prédio nº 284, do lado esquerdo com o prédio nº 292, ambos da Rua Manuel Justiniano Quintão, e nos fundos com parte do prédio nº 941 da Rua Manuel Correia. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: SALA: Sala composta pela sala de jantar e sala de estar; piso com revestimento de assoalho de madeira; paredes pintadas de branco, sendo uma delas colorida, e outra com tijolos de vidro; Teto em laje pintada de branco e sanca de gesso também pintado de branco; acesso a escada que leva ao pavimento superior e a o corredor que leva a cozinha; este mesmo corredor tem acesso ao lavabo. Janela com esquadrias de alumínio e grade metálica pintada na cor preta. QUARTO 01 (suíte): Pintura branca nas paredes sendo uma delas pintada





de cinza; teto em laje pintura branca; piso laminado; porta em madeira pintada de cinza; janela com esquadria de alumínio. Possui ar condicionado instalado em uma das paredes. CLOSET: Pintura branca em uma das paredes, nas outras armários instalados em madeira; forro de gesso pintado na cor branca. QUARTO 02: Pintura branca nas paredes; teto em laje pintura branca; piso laminado; porta em madeira; janela com esquadria de alumínio e armários embutidos. Este ambiente possui um ventilador de teto como luminária e circulador de ar. QUARTO 03: Pintura branca nas paredes; teto em laje pintura branca; piso laminado; porta em madeira pintada de cinza; janela com esquadria de alumínio e armários embutidos. Este ambiente possui um ventilador de teto como luminária e circulador de ar. BANHEIRO: Banheiro com ventilação para área externa da casa; piso, paredes e área do box revestidos por cerâmica; louças bejes; bancada da pia em mármore; pia em cerâmica bege; box com vidro temperado com molduras em alumínio; forro de gesso branco; porta em madeira. LAVABO: Banheiro com ventilação para área externa do imóvel; piso, revestido por cerâmica; bacia bege; pia em vidro; forro de gesso branco; porta em madeira. CORREDOR: Pintura branca nas paredes; piso laminado; teto em forro com pintura branca. COZINHA: Ambiente com mobiliário em madeira revestido por formica bege, paredes e piso com revestimento cerâmico; teto em laje com pintura branca; bancada com a pia em mármore. ÁREA DE SERVIÇO: Paredes e piso com revestimento cerâmico; teto em laje com pintura branca; janelas com esquadria de alumínio, armários embutidos revestidos com formica cores azul e amarelo. VARANDA: Guarda corpo em ferro com fechamento de vidro; piso com revestimento cerâmico. CHURRASQUEIRA: Balcão em tijolinho a vista pintado de azul, bancadas em mármore, piso revestido com cerâmica, e churrasqueira construída com tijolinhos a vista ao natural. Telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas. DEPÓSITO: Piso revestido com cerâmica e paredes rosa com aplicação de textura. Imóvel com área construída de 183,15m². Em matrícula de número 139.086 consta área construída de 184,75 m²; para efeito de cálculos na avaliação será mantida área da matrícula de 184m², esta diferença de área é o percentual aceitável de projeção das paredes internas (conf.fls.319-350). **Inscrição Municipal sob o nº 076.189.0119-8. Matriculado no 8º CRI de São Paulo sob o nº 139.086.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Res., a.t 155,00m², a.c 183,15m², 3 Quartos, Garagem, Closet, Vila Palmeiras, São Paulo-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Manuel Justiniano Quintão, 290, no bairro Vila Palmeiras, São Paulo/SP, CEP 02728-020.

ÔNUS DO BEM: AV.03 PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais) para out/2020 (conf.fls.319-350).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.061.999,16 (um milhão e sessenta e um mil e novecentos e noventa e nove reais e dezesseis centavos) para jul/2026 - atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Dra. Mariana Horta Greenhalgh

MMª. Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó da Comarca de São Paulo-SP.

