

5ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação de (herdeiros do **ESPÓLIO DE DEJANIRA DARDANI SASSI**) **TANIA APARECIDA SASSI RUA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 082.251.408-77; e **seu marido MARIANO RUA LAMARCA JUNIOR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 049.097.828-26; e **JOSE ERMELINDO SASSI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 082.251.428-10; e **sua mulher ROSEMARY DE AGUIAR GOMIERO SASSI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 104-577.548-77.

A Dra. Juliana Crespo Dias, MM. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/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 que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **JOSE ERMELINDO SASSI** em face de **TANIA APARECIDA SASSI RUA - Processo nº 1019588-46.2018.8.26.0001**, 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 apregoadado.

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 05/10/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 08/10/2026 às 15:00 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 08/10/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 29/10/2026 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

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 **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DA PREFERÊNCIA - O condômino 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 - O arrematante arcará com débitos pendentes que recaiam sobre o bem, INCLUSIVE débitos pretéritos pendentes fiscais e tributários/IPTU, conf.fls.521. Também, correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (artigo 24 do Provimento CSM).

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 por meio 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. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma 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, e 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, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à 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. Caso, por qualquer motivo 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 DA MATRÍCULA Nº 55.040 DO 17º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Um terreno situado na Rua José Henrique, antiga Travessa José Henrique, constituído da área 46 da quadra C da Vila Guilherme, distante 57,20 metros do ponto onde começa o chanfrado da esquina das Ruas José Henrique e Eduardo Leopoldo, no 47º Subdistrito Vila Guilherme, medindo 8,00 metros de frente, por 21,21 metros da frente aos fundos, do lado que confronta com a área nº 45, 21,40 metros do outro lado, confrontando com a área nº 47, tendo nos fundos a largura de 8,00 metros, confrontando com a área nº 03, áreas essas de propriedade do Espólio de Zeferino Ferreira Velloso, encerrando a área de 170,44 metros quadrados. **Consta no Laudo de Avaliação** que se trata de um armazém de 180 metros.

Contribuinte nº 304.127.0032-5. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 33.109,73 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 281,07 (21/05/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.134.720,00 (um milhão cento e trinta e quatro mil setecentos e vinte reais) para março de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

OBSERVAÇÃO: Consta as fls.329 dos autos no Processo de Inventário nº 1007855-16.2015.8.26.0704 em que TANIA APARECIDA SASSI RUA e seu marido MARIANO RUA LAMARCA JUNIOR; e JOSE ERMELINDO SASSI e sua mulher ROSEMARY DE AGUIAR GOMIERO SASSI são herdeiros do ESPÓLIO DE DEJANIRA DARDANI SASSI.

São Paulo, 02 de julho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Juliana Crespo Dias
Juíza de Direito