



EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO PARA CIÊNCIA E INTIMAÇÃO DAS PARTES E INTERESSADOS

6ª Vara Cível da Comarca de Barueri - SP

Edital de 1º e 2º LEILÃO de bens imóveis e de intimação de: ISRAEL BUENO DA SILVA (CPF 013.341.418-35) e seu cônjuge, se casado for, MITZVA INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ 01.264.443/0001-52), bem como ASSOCIAÇÃO DOS ADVOGADOS DO BANCO DO BRASIL (CNPJ 00.438.999/0001-55), GOINCORP INCORPORACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ 01.369.148/0001-60, CATELOREN MALHAS LTDA (CNPJ 40.074.988/0001-58), GAETANO D'ANGELO (CPF 043.282.408-11), PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (CNPJ 46.395.000/0001-39) e demais interessados, nos autos do Cumprimento de Sentença nº 0007471-91.2022.8.26.0068, promovido por SILVIA REGINA RODRIGUES GO (CPF 003.464.698-13).

A Dra. **Maria Elizabeth de Oliveira Bortoloto**, MM. Juíza de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Barueri-SP, na forma da lei, etc., FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão, virem ou deste conhecimento tiverem e/ou interessar possa, que, com fulcro nos artigos 879, e seguintes, do Código de Processo Civil (CPC), 246 e seguintes, das Normas de Serviço da CGJ (NSCGJ), Provimentos CSM nºs 1625/2009, 2306/2015 e 2614/2021, do E. TJSP, e Resolução nº 236, do CNJ, a **Leiloeira Pública Oficial Sra. Giovanna Tavares Martins Kerry**, inscrita na JUCESP sob nº 1324, através da gestora de leilões **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br -, levará a público Leilão Judicial Eletrônico, ou seja, a público pregão de venda e arrematação, pelo maior lance, os bens imóveis a seguir descritos:

Lote 1. Um imóvel situado na Rua Carlo Koekler, Vila Palmeiras, no 26º Subdistrito - Vila Prudente, nesta Capital-SP, distante 26,98m da esquina da Avenida Ema, de quem da mesma se dirige ao terreno, pelo lado direito, localizado nos fundos dos prédios nºs 3.037 e 3.045 que fazem frente para a Avenida Ema e do lado direito, de quem do terreno olha para a Rua Carlos Kohler, com o prédio de nº 50 dessa mesma Rua e na quadra formada pela Avenida Vila Ema, Ruas Carlo Kohler, Joana Kahler e Solidônio Leite, parte do lote nº 48, medindo 5,00m de frente para a Rua Carlo Koekler, por 20,00m de frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 100,00m², confrontando de quem do mesmo olha para a via pública, do lado direito com o prédio nº 50, do lado esquerdo, obedecendo a mesma orientação, com os fundos dos prédios nºs 3.037 e 3.045, que fazem frente para a Avenida Ema e nos fundos com o prédio de nº 185 que faz frente para a Rua Joana Kahler. Objeto e descrito na **matrícula nº 101.408**, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP. Inscrito junto à Prefeitura Municipal local sob contribuinte nº 117.323.0132-7. **Localização:** Rua Carlo Koekler, nº 38, Vila Ema, São Paulo-SP. **Benfeitorias:** consta do laudo de avaliação de fls. 354/400 que o imóvel em questão possui uma área construída de aproximadamente 300m². **Ônus e observações:** Av.02, em 21/03/1989, averbação de construção de edificação de 200,00m²; e Av.06, em 19/10/2017, averbação premonitória, oriunda do processo nº 0042679-25.2011.8.26.0068,





da 6ª Vara Cível de Barueri-SP, onde consta como exequente GOINCORP Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda; e R.11, em 11/11/2024, venda e compra realizada entre a executada Mitzva Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda e Cateloren Malhas Ltda. **Débitos de IPTU:** segundo consulta on-line junto ao site da Prefeitura Municipal local, não constam débitos de IPTU. **Avaliação:** nos termos das r. decisões de fls. 683/684 e 1294/1295, R\$ 1.230.000,00, em abril de 2023, que atualizado pela Tabela Prática de Débitos Judiciais do E. TJSP perfaz R\$ 1.417.654,58, e que será atualizado à data do leilão.

Lote 2. Um imóvel situado na Estrada da Vila Ema, atual Avenida Vila Ema, esquina com a Rua Carlos Kahler, no 26º Subdistrito - Vila Prudente, medindo 11,14m de frente para a Estrada de Vila Ema, distante 39,49m da esquina com a Rua Joana Kahler lado direito de quem entra desta última via; 26,98m de frente aos fundos do lado direito, confinando com a Rua Carlos Kahler, com a qual faz esquina; 25,24m de frente aos fundos, do lado esquerdo, confinando com propriedade de Carla Kahler e, 11,00m nos fundos, confinando também com propriedade de Carla Kahler. Objeto e descrito na **matrícula nº 32.770**, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP. Inscrito junto à Prefeitura Municipal local sob contribuinte nº 117.323.0052-5. **Localização:** Avenida Vila Ema, nº 3.037, Vila Ema, São Paulo-SP. **Benfeitorias:** consta do laudo de avaliação de fls. 354/400 que o imóvel em questão possui uma área construída de aproximadamente 1.193m². **Ônus e observações:** Av.09, em 19/10/2017, averbação premonitória, oriunda do processo nº 0042679-25.2011.8.26.0068, da 6ª Vara Cível de Barueri-SP, onde consta como exequente GOINCORP Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda; e R.14, em 11/11/2024, venda e compra realizada entre a executada Mitzva Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda e Cateloren Malhas Ltda. **Débitos de IPTU:** segundo consulta on-line junto ao site da Prefeitura Municipal local, constam débitos de IPTU no importe de R\$ 418.001,58 referente a 2014, 2017, 2018, 2019 e 2020. **Avaliação:** nos termos das r. decisões de fls. 683/684 e 1294/1295, R\$ 4.700.000,00, em abril de 2023, que atualizado pela Tabela Prática de Débitos Judiciais do E. TJSP perfaz R\$ 5.417.054,09, e que será atualizado à data do leilão.

Observações processuais: consta penhora no rosto dos autos às fls. 711/712 e 716, oriunda do processo nº 0006240-92.2023.8.26.0068, da 6ª Vara Cível de Barueri, em que figura como exequente Associação dos Advogados do Banco do Brasil, que restou sub-rogada às fls. 1077/1078. Verifica-se, ademais, de fls. 751/755 petição do exequente, com documentação, relativamente à ciência do terceiro Gaetano D'Angelo acerca da constrição dos imóveis objeto do leilão.

Das datas do(s) leilão(ões) judicial(is) e do valor de venda: O leilão será realizado por meio eletrônico, através da gestora **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br -, o **1º LEILÃO** terá início no dia **28 de Agosto de 2026, às 14h00**, e término em **09 de Setembro de 2026, às 14h00**, oportunidade em que somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo licitantes na primeira apregoação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º LEILÃO**, que se iniciará no dia **09 de Setembro de 2026, às 14h01**, e se encerrará em **06 de Outubro de 2026, às 14h00**, ocasião em que não serão admitidos lanços inferiores a 50% ao



valor atualizado da avaliação; havendo, porém, incapaz, não serão admitidos lances inferiores a 80% também sobre essa base de cálculo, observado, nesse caso, o art. 896, do CPC (art. 262, das NSCGJ).

Cadastro: O interessado deverá se cadastrar e apresentar as informações e documentação exigidas na plataforma **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br - e requerer, se o caso, a habilitação específica para este leilão. Caso o interessado figure como parte em algum processo judicial, especialmente no polo passivo, deverá apresentar certidão de objeto e pé, e, após consultas e análise, seu cadastro poderá ser recusado. O prazo para análise e conferência da documentação e eventual liberação do cadastro é de até 72 (setenta e duas) horas, e é contado a partir da recepção de todas as informações e documentos exigidos.

Da oferta de lance(s): Durante o leilão judicial eletrônico, os lances deverão ser oferecidos diretamente através do sistema gestor **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br - e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real da(s) oferta(s). Fica vedado o cadastramento e participação dos agentes elencados no artigo 890, do CPC.

Pagamento e recibo de arrematação: O(s) arrematante(s) deverá(ão) efetuar o pagamento do preço do(s) bem(ns) arrematado(s), no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pela Leiloeira. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

Da comissão: O arrematante deverá pagar o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação a título de comissão de Leiloeiro, que não está incluso no lance, mediante depósito bancário (artigo 884, § único, CPC). A comissão de Leiloeiro não será devolvida ao arrematante em hipótese nenhuma, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante, devidamente deduzidas as despesas incorridas.

Pagamento à vista: O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC).

Pagamento parcelado: O interessado em adquirir o(s) bem(ns) em prestações deverá apresentar a Leiloeira, por escrito, e igualmente perante a plataforma **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br - proposta de parcelamento do valor da arrematação, que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, I e II, do CPC, mediante e a partir de 25% (vinte e cinco por cento) à vista e o restante em até 30 (trinta) meses. Contudo, na hipótese exclusiva (e somente neste caso) de não haver proposta de parcelamento até o início do 2º Leilão, a possibilidade de pagamento parcelado se estenderá até o encerramento do 2º Leilão, através da apresentação de lance parcelado junto à plataforma **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br -, respeitada a prevalência do lance à vista (artigo 895, § 7º, CPC). O interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo



895, § 1º, CPC), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC), as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC), consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (dez por cento) sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC), e, para eventual hipótese de inadimplemento, declarar sua ciência sobre a possibilidade da parte credora pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, do CPC). A comissão de 5% (cinco por cento) de Leiloeiro não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista.

Coproprietário(s): É reservada ao(s) coproprietário(s) a preferência na arrematação do(s) bem(ns) em igualdade de condições (artigo 843, § 1º, CPC). Havendo arrematação, será reservada a parte do coproprietário, que deverá ser previamente intimado.

Auto de Arrematação: O auto de arrematação somente será assinado pelo MM. Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e comissão. Na hipótese de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 270, das NSCGJ do E. TJSP. Após assinado pelo MM. Juiz, pelo(s) arrematante(s) e pela Leiloeira, será considerada perfeita, acabada e irrevogável.

Carta de Arrematação: Decorrido o prazo de 10 (dez) dias úteis, previsto no § 2º do artigo 903, do CPC, sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º do mesmo dispositivo, será expedida a carta de arrematação.

Débitos tributários: Débitos tributários ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do artigo 130, § único, do Código Tributário Nacional (CTN).

Outros débitos e obrigações: Aplicar-se-á o artigo 908, do CPC, que dispõe: "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 § 2º Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora". Consoante r. decisão de fls. 1294/1295, "o arrematante arcará com os eventuais débitos que recaiam sobre o bem, além da comissão do leiloeiro", caso o produto da arrematação não seja suficiente à sua quitação. Eventual hipoteca extingue-se com a arrematação, na forma do artigo 1499, VI, do Código Civil (CC), operando-se a sub-rogação do direito real no preço e transferência do bem ao adquirente livre e desembaraçado de tal ônus por força do efeito purgativo do gravame.

Publicação do edital: O presente edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br -, e será acompanhado de descrição detalhada e, sempre que possível, ilustrada do(s) bem(ns), em conformidade com o § 2º, do artigo 887, do CPC.



Disposição Final: O(s) bem(ns) e suas benfeitorias será(ão) vendido(s) em caráter AD CORPUS e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica. Correrão por conta do(s) arrematante(s) as despesas e os custos relativos à desmontagem, transporte, desocupação e quaisquer outros provenientes da aquisição, tais como expedição e registro de Carta de Arrematação, custas, taxas e emolumentos, averbações, Imposto de Transmissão - ITBI, etc. Dado e passado nesta cidade.

Barueri, 23 de junho de 2026.

Giovanna Tavares Martins Kerry - Leiloeira Oficial - JUCESP 1324 - www.tenleilao.com.br

Dra. **Maria Elizabeth de Oliveira Bortoloto**, MM. Juíza de Direito