3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE ALIENAÇÃO PARTICULAR e de intimação do **ESPÓLIO DE JOAQUIM LOPES FERREIRA, representado pela inventariante dativo FABIANA FRIZZO**, inscrita na OAB/SP sob o nº 139781; **bem como do locatário JOSÉ LÁZARO BENTO.**

O Dr. Rafael De Carvalho Sestaro, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de alienação particular do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Herança Jacente** ajuizada por **MARCOS REGISANDRO DA SILVA e outro** em face de **espólio de JOAQUIM LOPES FERREIRA - Processo nº 0153285-88.1992.8.26.0100,** 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 apregoado.

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 visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DA ALIENAÇÃO PARTICULAR - A Alienação particular será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, a **Alienação particular** terá início no **dia 01/12/2026 às 16:30 h** e se encerrará **dia 27/01/2027 às 16:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 40% (quarenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data da alienação judicial.

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 - Na **Alienação particular**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **40% (quarenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS – O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1°, do CPC.

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 através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

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 e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a 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. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado 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.

OBS: Nos termos do art. 242, X da NSCGJ, a alienação judicial poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo.

RELAÇÃO DO BEM: IMÓVEL NÚMERO 62-A DA MATRÍCULA Nº 201.601 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: TERRENO situado à Rua dos Camorins, antiga Rua 4, constante do lote nº 3-A, da quadra B, do Jardim Clélia, no 290 Subdistrito Santo Amaro, medindo de quem da rua olha para o terreno, 6,25m de frente, 20m de ambos os lados da frente aos fundos, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confinando do lado direito com o lote 3,- do lado esquerdo com o lote nº 4, e nos fundos com parte dos lotes 16 e 17, sendo os lotes conflitantes de propriedade de Gabriele Canestrelli e sua mulher, e está localizado no lado esquerdo da Rua dos Camorins, de quem desta segue em direção para os terrenos da Vila Guacuri e situado na quadra formada pela Rua dos Camprins, Rua da Granja, Passagem A-B e terrenos de Vila Guacuri, com a área de 125,00m2. **Consta na Av.02 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula, foi arrecadado nos autos desta ação.

Contribuinte nº 173.182.0056-8. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP, que não há débitos inscritos na Dívida Ativa, e não há débitos de IPTU para o exercício atual (13/10/2026).

Consta às fls. 2400 e 2411 dos autos que o imóvel está situado à Rua dos Camorins, nº 62 A, São Paulo, SP, bem como, que se trata de uma construção, dividida em 2 moradias, uma ocupada por Márcia da Silva Bento e sua mãe, e a outra, ocupada por Elisa da Silva Bento, marido e filho, ambas filhas do locatário.

Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 373.471,25 (Trezentos e setenta e três mil, quatrocentos e setenta e um reais e vinte e cinco centavos) para julho de 2024, que será atualizado até a data da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta a existência do 0237600-11.1991.5.02.0033, em trâmite à 33ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP (Fl.2487).

Ficará a cargo do alienante solicitar Oficial de Registro de Imóveis a retificação do bairro na matrícula do imóvel (fl. 2528).

São Paulo, 10 de novembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Rafael De Carvalho Sestaro
Juiz de Direito