

EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL ELETRÔNICA

Processo nº: **1001833-07.2015.8.26.0068**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
Exequente: **Brookfield Brasil Shopping Centers Ltda e outros**
Executado: **Cirilo Pereira de Araújo**

Interessados: Sra. Aureci Alves dos Santos, CPF nº. 652.366.884-34.
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP, CNPJ nº 46.395.000/0001-39, na
pessoa de seu representante legal; e-mail:
gabinetepgm@prefeitura.sp.gov.br.

Advogados: Dra. Rita Vincenzo, OAB/SP nº. 71.924, e-mail: rita@vincenzo.adv.br ;
Dra. Marisa Andrea Gonzalez, OAB/SP nº. 328.065, e-mail:
advogadamarisagonzalez@gmail.com ; Dr. Antonio Carlos de Souza
Santana, OAB/SP nº. 384.093, e-mail: antonio@ssadvogados.com.br ;
Dr. Lucas Soares de Camargo Borges da Silva, OAB/SP nº. 508.545, e-
mail: lucas@ssadvogados.com.br.

EDITAL DE 1ª E 2ª HASTA PARA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BEM(NS) IMÓVEL(EIS) E PARA INTIMAÇÃO DO(S) REQUERIDO/EXECUTADO(S) CIRILO PEREIRA DE ARAUJO, Expedido nos autos da Ação - **PROC. nº 1001833-07.2015.8.26.0068**.

O(A) Dr(a). LEONARDO MANSO VICENTIN, MM. Juíz(a) de Direito da 1ª. VARA CÍVEL, FORO DE BARUERI, DA COMARCA DE BARUERI/SP, na forma da Lei etc.

FAZ SABER – A todos quantos o presente edital virem ou conhecimento dele tiverem que, com fulcro no artigo 880 e seguintes do CPC e regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJSP, e Prov. CG nº 19/2021 do TJSP, através da plataforma Judicial, do sistema utilizado e hospedado em “LANCENOW”, do leiloeiro oficial Sr. Guilherme Valland Junior, JUCESP nº. 407, e do site www.lancenow.com.br (portal de leilões on-line), levará a público pregão para venda e arrematação em **1ª Praça com início no dia 01 de dezembro de 2026, às 13:00 horas**, com divulgação e captação de lances em tempo real, por meio do sítio eletrônico retro mencionado, para arrematação por quem maior lance oferecer a partir do valor da avaliação. Não havendo lance superior à importância da avaliação nos **03 (três) dias úteis** forenses subsequentes a data inicial, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, período em que o bem será alienado a quem maior lance oferecer, sendo que não será aceito lance que ofereça preço vil (*art. 891, parágrafo único, do CPC*), **assim considerados 75% (setenta e cinco por cento) da última avaliação, podendo ser parcelado somente os 25% (vinte e cinco por cento que cabe ao devedor) e pagamento à vista referente aos 50% (cinquenta por cento da meação do cônjuge)**, encerrando-se em **16 de dezembro de 2026, às 13:00 horas** (*sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances*), **o(s) bem(ns) penhorado(s) no respectivo processo**, a saber:

IMÓVEL: CASA RESIDENCIAL, COMPOSTA DE 3 (TRÊS) COMPARTIMENTOS, LOCALIZADA NO PARQUE PRIMAVERA, SÃO PAULO/SP.

Caracterizado como: Prédio com 86,21m² e área construída, lançado pelo nº 465 Rua Palmira de Souza Barbosa, situado no Largo da Primavera, e seu terreno, consistente em parte do lote

nº 60 da quadra nº 04 do Parque Primavera, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, medindo 5,00m de frente para o Largo da Primavera, por 25,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 125,00m², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o prédio nº 475, edificado na outra parte do lote nº 60, de propriedade de Glacy Maria Antônia Gonçalves, do lado esquerdo com o lote nº 59, de propriedade de Anezia Fonseca da Luz, e nos fundos com parte do lote nº 77, de propriedade de Johanna Moherle, conforme melhor descrito na **Matrícula n.º 278.614 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP. Cadastro Municipal n.º 173.079.0052-0.**

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O imóvel possui uma casa térrea com garagem, sala, copa, cozinha e área de serviço; uma casa superior com 2 (dois) dormitórios e banheiro; e uma casa inferior com salão, cozinha, banheiro, dormitório e área de serviço. O imóvel possui idade aparente de 38 (trinta e oito) anos, necessitando de reparos simples.

Ônus: Consta a **PENHORA** do bem imóvel referente ao processo em epígrafe, conforme constatado no TERMO DE PENHORA, de fl. 451, dos autos do processo.

IPTU: Há débitos em aberto inferior ao valor da arrematação em 2ª. Praça.

ENDEREÇO: Rua Palmira de Souza Barbosa, n.º 465, Parque Primavera, São Paulo/SP – CEP 04467-160.

FIEL DEPOSITÁRIO: CIRILO PEREIRA DE ARAÚJO, CPF n.º 054.894.248-00.

AVALIAÇÃO: R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais), em junho de 2023 e atualizado para **R\$ 361.134,42** (trezentos e sessenta e um mil, cento e trinta e quatro reais, quarenta e dois centavos) TJSP (INPC/IPCA-15 – Lei 14905) calculado pro-rata die) até outubro de 2026.

VALOR DO BEM PARA 2ª. PRAÇA: R\$ 270.850,82 (duzentos e setenta mil, oitocentos e cinquenta reais, oitenta e dois centavos).

O **valor do débito** é de **R\$ 725.014,15**, em novembro de 2021 e será atualizado na data do leilão.

DO USO DA PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, a quota parte do coproprietário ou cônjuge alheio ao processo em questão, de acordo com a lei o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, possibilitando a livre concorrência, realizara o pagamento proporcional dos valores, com exceção de sua cota parte pois já lhe pertence.

Os bens serão vendidos 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 aqui designadas. O arrematante arcará ainda com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os de natureza fiscal e tributária, conforme preceitua o Art. 130 do CTN, excetuando os débitos condominiais (*que possuem natureza propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

Ainda, com fundamento no Art. 895 do CPC, **o interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito, proposta para pagamento com pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, somente sobre a parte cabente ao devedor, ou seja, os 25% (vinte e cinco por cento) e os outro**

50% que cabe à meação do cônjuge deverá ser depositado à vista, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo: I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil desde já fixados pelo juízo em 75% sobre a avaliação. Ainda nos termos do § 2º do mesmo artigo, as propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

OBS - ATENÇÃO ISTO É MUITO IMPORTANTE PARA QUEM DESEJAR COMPRAR PARCELADO: referidas propostas parceladas deverão ser encaminhadas ao e-mail do gestor guilherme@lancenow.com.br, **“ANTES DA ABERTURA DE CADA PRAÇA; NÃO SERÁ ACEITO PARCELAMENTO APÓS O INÍCIO DE CADA PRAÇA”.**

Em caso de arrematação a **comissão do leiloeiro é de 5%** (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24 do Decreto nº 21.981 de 19/10/1932), que deverá ser depositado em conta judicial.

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.

Observadas as regras contempladas no Provimento CSM nº 1625/2009, Publicação Oficial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Lei Federal nº 11.419/06, art. 4º., desde já, fica regularmente **INTIMADA A PARTE EXECUTADA/REQUERIDA E OS INTERESSADOS** – para todos os fins de direito, caso não seja localizada pelo Oficial de Justiça para intimação pessoal.

São Paulo/SP, 16 de outubro de 2026.

Dr(a). LEONARDO MANSO VICENTIN
Juíz(a) de Direito