

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Fabiana Tsuchiya, D. Juiz(a) de Direito da 7ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana da Comarca de São Paulo/SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil, da Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça e do Provimento CSM nº 1625/2009, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 0006496-13.2021.8.26.0001 (principal nº 1020218-34.2020.8.26.0001)

AÇÃO: Cumprimento de Sentença – Compra e Venda

EXEQUENTE(s): MOISÉS GUILHERME DE SOUZA

EXECUTADO(s): OURO ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS LTDA; JÚLIO CÉSAR CAMILO CRUZ; SANDRA APARECIDA SIVIERO; PSJ PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS SÃO JOSÉ LTDA; ASJ ADMINISTRADORA SÃO JOSÉ LTDA

TERCEIRO(s): JANAINA DE ABREU GASPAR e JUÍZO DA 9ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO (proc. 0054482-88.2020.8.26.0100 – Av.7); MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

DÉBITO DOS AUTOS: R\$ 362.431,10 (janeiro/2026), conforme planilha de fls. 629.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Não há.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Não há.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: PRÉDIO situado na Rua Goioxim, nº 12, no Bairro do Capão Redondo (Jardim do Colégio), no 29º Subdistrito – Santo Amaro, São Paulo/SP, e seu terreno, medindo 4,50 m de frente, por 18,50 m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 83,25 m², confrontando do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel com propriedade de Renato Gomes da Silva, do lado direito com propriedade de João Alves da Costa e nos fundos com propriedade de José Augusto Leite de Medeiros sua mulher e outros, localizado a 1,50 m do ponto onde se inicia a curva da esquina da Rua Goioxim para a

Rua Oito. O prédio é lançado com 95,00 m² de área construída (Av.5). Contribuinte nº 166.091.0015-1.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade – a totalidade do imóvel, registrado em nome da coexecutada Sandra Aparecida Siviero (R.3), penhorado conforme r. decisão de fls. 500 e termo de penhora de fls. 576. A impugnação à penhora (bem de família) foi rejeitada pela r. decisão de fls. 567/569.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: Matrícula nº 205.685 do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.

ÔNUS: AV.6 – PENHORA oriunda destes autos, averbada em 13/11/2025; AV.7 – PENHORA oriunda do processo nº 0054482-88.2020.8.26.0100, da 9ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, movido por Janaina de Abreu Gaspar, averbada em 09/03/2026.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Em caso de arrematação, os débitos tributários subrogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 226.504,50 (duzentos e vinte e seis mil, quinhentos e quatro reais e cinquenta centavos), em dezembro/2025, conforme parecer de fls. 619/628, homologado pela r. decisão de 02/10/2026.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 235.736,69 (outubro/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 23/11/2026 às 14:00 até 26/11/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 26/11/2026 às 14:01 até 16/12/2026 às 14:00 **mínimo de 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação**, conforme r. decisão de fls. 630/631.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter “ad corpus”, sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.

COMO PARTICIPAR: Os interessados deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três

minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

PAGAMENTOS: À vista, de uma única vez, através de guia de depósito judicial, em até 24 (vinte e quatro) horas após o arrematante ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro, conforme r. decisão de fls. 630/631. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

PROPOSTAS PARCELADAS: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar: (i) até o início da 1ª praça, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da 2ª praça, proposta por valor não inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação atualizado (art. 895 do CPC). A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as propostas parceladas (art. 895, § 7º, do CPC).

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja arrematado durante o 1º e 2º leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2º leilão, sendo submetidas à apreciação do Juiz.

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital — inclusive por pagamento, remissão ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 5% do valor destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 5% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 13 de outubro de 2026.

Dr. (a) Fabiana Tsuchiya
Juiz (a) de Direito

