

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO DE BEM IMÓVEL

*Os horários aqui considerados são sempre os horários de Brasília/DF.

PARA CONHECIMENTO DOS INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS, DOS COPROPRIETÁRIOS E DEMAIS INTERESSADOS

A MM. Juíza de Direito Dra. ALESSANDRA MENEGHETTI, da Vara de Cumprimentos de Sentença Cíveis e Execuções Extrajudiciais da Comarca da Capital/SC, FAZ SABER que, nos autos do cumprimento de sentença nº 5065891-67.2020.8.24.0023/SC, movido por PEDRO HENRIQUE RESCHKE e ALEXANDRE PEDRO DUTRA contra PAULO DAL CORTIVO SIQUEIRA e ANA LUIZA PRETEL, será levado a leilão eletrônico o imóvel descrito a seguir.

CONDUÇÃO DO LEILÃO: Nos termos dos arts. 879, II, 881 e seguintes do CPC, o leilão ocorrerá em www.tmleiloes.com.br, sob a condução da Leiloeira Oficial Thais Silva Moreira de Sousa, JUCESC nº 614, escritório na Rua Padre Chico, nº 221, cj. 515, Perdizes, São Paulo/SP, e-mail thais@tmleiloes.com.br.

O **1º leilão** terá início em **25/11/2026, às 14h**, e será encerrado em **02/12/2026, às 14h**, admitindo-se lances iguais ou superiores ao valor da avaliação atualizada. Não havendo licitantes, o **2º leilão** terá início em **02/12/2026, às 14h01**, e será encerrado em **09/12/2026, às 14h**. Nesse segundo leilão, serão admitidos lances iguais ou superiores a 90% da avaliação atualizada, valor que assegura aos coproprietários alheios à execução a integralidade de sua quota (75%), calculada sobre a avaliação, e respeita o mínimo de 60% sobre a fração penhorada (arts. 843, § 2º, e 891 do CPC; item 5.3 da decisão).

DESCRIÇÃO DO BEM:

LOTE ÚNICO: MATRÍCULA Nº 43.282, 14º CRI DE SÃO PAULO/SP - Loja nº 261, Bloco I, Conjunto Residencial Maria Augusta, São Paulo/SP. Alienação da integralidade (100%) do imóvel, por se tratar de bem indivisível, nos termos do art. 843 do CPC.

VALOR ATUALIZADO 1º LEILÃO (100%): R\$ 233.682,86 (duzentos e trinta e três mil, seiscentos e oitenta e dois reais e oitenta e seis centavos), correspondente à avaliação de R\$ 190.000,00, realizada em 25/02/2022, atualizada pelo IPCA-IBGE até agosto/2026.

VALOR 2º LEILÃO (90%): R\$ 210.314,57 (duzentos e dez mil, trezentos e quatorze reais e cinquenta e sete centavos).

DESCRIÇÃO COMPLEMENTAR: Imóvel situado na Avenida Bosque da Saúde, parte dos lotes 27, 28 e 29 da quadra A, 21º Subdistrito – Saúde, São Paulo/SP; área construída de 29,35 m², área útil de 25,98 m² e participação ideal de 2,2517% no terreno. Contribuinte municipal nº 309.050.0170-1.

SITUAÇÃO REGISTRAL E ÔNUS: O R.5/43.282, de 03/06/2009, registra a arrematação de 25% por Paulo Dal Cortivo Siqueira. A Av.7 registra a penhora destes autos; a penhora trabalhista do R.4 foi cancelada pela Av.6. Constan na matrícula os proprietários Geraldo Jesus Nogueira e Maria Aparecida Alves Nogueira; João Evangelista Nogueira e Dinorah Domingues Nogueira; compromisso em favor de Arthur Rodrigues dos Santos (Av.1) e direitos derivados atribuídos a Maria Mimosa Pereira dos Santos Pacheco e Gil Pereira Rodrigues dos

Santos (R.2 e R.3). A penhora recai sobre a fração de 25% do executado; os demais 75% pertencem a cotitulares alheios à execução. Débitos: Situação Regular. Ações ou recursos pendentes sobre o bem: Não constam dos autos, até a data deste edital, embargos de terceiro, impugnação à penhora ou à avaliação, nem recurso pendente relativos ao imóvel. Na matrícula, além da penhora destes autos (Av.7), não há outra constrição vigente. Ocupação: Sem informação nos autos.

DA RESERVA E DA PREFERÊNCIA: O equivalente à quota dos coproprietários alheios à execução recairá sobre o produto da alienação, calculado sobre a avaliação atualizada, e permanecerá depositado em conta judicial até que os interessados comprovem nos autos sua titularidade (art. 843, caput e § 2º, CPC). Em igualdade de condições, os coproprietários terão preferência na arrematação (art. 843, § 1º, CPC).

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A leiloeira publicará o edital em seu sítio eletrônico e divulgará a alienação com antecedência de 30 dias, comprovando a publicidade nos autos, conforme item 5.2 da decisão; o cartório promoverá a publicação no mural e as intimações com ao menos 5 dias de antecedência (item 6).

DOS LANCES ELETRÔNICOS: Os interessados deverão cadastrar-se e habilitar-se previamente na plataforma www.tmlleiloes.com.br, observadas suas regras de participação. O incremento entre lances será divulgado no ambiente do leilão. O bem será alienado no estado físico, possessório e documental em que se encontra, incumbindo ao interessado examiná-lo previamente.

DO PAGAMENTO: O preço à vista será depositado judicialmente em até 2 dias após a arrematação. Proposta parcelada dependerá de petição ao Juízo, apresentada até o início do leilão respectivo, e do atendimento ao art. 895 do CPC: entrada mínima de 25% no mesmo prazo e saldo em até 30 meses, garantido por hipoteca judicial do imóvel, a ser averbada pelo arrematante em até 90 dias, às suas expensas. O lance à vista prevalece sobre a proposta parcelada. O atraso no pagamento de qualquer parcela sujeita o arrematante à multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as vincendas (art. 895, § 4º, do CPC).

COMISSÃO DA LEILOEIRA: A comissão de 5% sobre a arrematação será suportada pelo arrematante, além do lance, e depositada no processo como condição para assinatura do auto (itens 5.5 e 5.5.1 da decisão). Na hipótese de desistência, anulação, acordo ou pagamento após o início efetivo do leilão, observar-se-á a previsão de 2,5% do item 5.5.2. Resultado negativo e anulação observarão as condições do item 5.5, inclusive o ressarcimento de despesas comprovadas.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Caberão ao arrematante ITBI, custas e emolumentos de registro e cancelamento das averbações, conforme item 6 da decisão, bem como as despesas de eventual regularização documental.

DÉBITOS QUE RECAEM SOBRE O BEM: Não consta dos autos apuração de débitos condominiais ou tributários incidentes sobre o imóvel, constituindo ônus do interessado verificá-los previamente junto ao condomínio e à municipalidade. Nos termos do art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil, e do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, 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.

DA ARREMATACÃO: A arrematação será documentada em auto, observados os arts. 901 e 903 do CPC e o item 8 da decisão. Após a assinatura do auto e o prazo de 10 (dez) dias sem impugnação, será expedida a carta de arrematação e, quando cabível, o mandado de imissão na posse.

DAS INTIMAÇÕES: Ficam intimados, pelo presente edital, caso não o sejam pessoalmente: os executados PAULO DAL CORTIVO SIQUEIRA (CPF 479.902.448-53) e ANA LUIZA PRETEL; os coproprietários e titulares de direitos decorrentes do compromisso de compra e venda registrado GERALDO JESUS NOGUEIRA e MARIA APARECIDA ALVES NOGUEIRA, JOÃO EVANGELISTA NOGUEIRA e DINORAH DOMINGUES NOGUEIRA, MARIA MIMOSA PEREIRA DOS SANTOS PACHECO e ALBERTO PACHECO, GIL PEREIRA RODRIGUES DOS SANTOS e MIRNA GIANNINI DOS SANTOS, ou seus respectivos espólios, herdeiros e sucessores, inclusive para, querendo, exercerem o direito de preferência (art. 843, § 1º, do CPC); e os demais interessados previstos no art. 889 do CPC. Ao revel sem advogado ou não localizado, considera-se feita a intimação por meio deste edital (art. 889, parágrafo único, do CPC).

DA REMIÇÃO: Até a assinatura do auto de arrematação, os executados poderão remir a execução, pagando a dívida atualizada, custas processuais e honorários advocatícios (art. 826 do CPC; item 6, “a.1”, da decisão).

DA VISITAÇÃO E DOS ESCLARECIMENTOS: Visitas mediante prévio agendamento, sujeitas à possibilidade de acesso ao imóvel. Informações: Thais Silva Moreira de Sousa, telefone/WhatsApp (11) 98833-6701, thais@tmleiloes.com.br e www.tmleiloes.com.br.