

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Douto Juízo da Vara Única da Comarca de Conchal/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público, por meio do portal www.tezaleiloes.com.br.

PROCESSO: [0000644-45.2013.8.26.0144](#) - Execução de Título Extrajudicial.
EXEQUENTE: **JOAQUIM ROBERTO DA SILVA** - CPF 090.241.148-96.
EXECUTADA: **CECÍLIA MACHADO GONÇALVES** - CPF 042.183.098-09.
INTERESSADOS: **WAGNER MEDEIROS FERNANDES GONÇALVES** - CPF 042.850.898-74;
MARISA LEITE MACHADO - CPF 125.556.448-19;
SANDRA REGINA MACHADO DOS SANTOS - CPF 053.449.918-00;
SONIA MARIA LEITE MACHADO SANTANGELO - CPF 101.706.058-41, e seu cônjuge, **PAULO TADEU SANTANGELO** - CPF 841.514.988-34;
SILVANA LEITE FRANCISCO - CPF 812.515.058-72, e seu cônjuge, **CELSO FRANCISCO** - CPF 559.991.318-04;
PROCESSO Nº 2005.61.82.29101-7 - 7ª Vara de Ex. Fiscais de São Paulo;
PREFEITURA DE SÃO PAULO - CNPJ 46.395.000/0001-39.

1º LEILÃO: início em **15/04/2024**, às **10h30min**, e término em **18/04/2024**, às **10h30min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO: início em **18/04/2024**, às **10h31min**, e término em **08/05/2024**, às **10h30min**;
LANCE MÍNIMO: **50% (cinquenta por cento)¹** do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DO BEM: **UMA CASA À RUA DAS ROLINHAS Nº 20, VILA LEOPOLDINA**, no 14º subdistrito, Lapa, e o terreno medindo 10m de frente, por 17m da frente aos fundos no lado esquerdo visto da rua, 13m no lado direito, tendo nos fundos 11m, confrontando de ambos os lados e nos fundos com Maria Encarnação Leite e outros. **CONTRIBUINTE:** 080.148.0042-7. **MATRÍCULA:** 97.785, do 10º CRI de São Paulo/SP. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Central de Minas, 20, Vila Leopoldina, São Paulo/SP, CEP 05305-050. **FIEL DEPOSITÁRIO:** a Executada.

AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL: R\$ 650.000,00 (duzentos mil reais), em outubro de 2023, que, atualizado, corresponde à **R\$ 658.747,21 (seiscentos e cinquenta e oito mil, setecentos e quarenta e sete reais e vinte e um centavos)**, para fevereiro de 2024.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 44.759,68 (quarenta e quatro mil, setecentos e cinquenta e nove reais e sessenta e oito centavos), em novembro de 2023 (fls. 233), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial ALFIO CARLOS AFFONSO ZALLI NETO, inscrito na JUCESP sob o nº 1.066, com escritório profissional à Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752, conj. 2305, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05001-200, telefone 11 2323-3353, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal **TEZA LEILÕES**, website www.tezaleiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de

¹ O deságio recairá apenas na quota parte pertencente à Executada.

pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@tezaleiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)²; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão.

II - DIREITO DE PREFERÊNCIA: tratando-se de alienação de bem indivisível, será preservado o direito de preferência na arrematação aos coproprietários e cônjuge (não executado), nos termos dos artigos 843 do Código de Processo Civil e 1.322 do Código Civil.

III – BEM INDIVISÍVEL: segundo o art. 843 do Código de Processo Civil, quando a penhora recair sobre bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. O parágrafo primeiro do referido artigo dispõe que será reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. Deste modo, o deságio recairá apenas na quota parte de 20% do imóvel, pertencente à Executada, preservando-se ainda a parte do cônjuge não executado.

IV - ÔNUS: a penhora do bem referente a este processo encontra-se assentada às fls. 162 dos autos e na Av. 5, de 07/03/2023, da respectiva matrícula do imóvel. Consta na Av. 4, de 28/03/2012, da matrícula, INDISPONIBILIDADE DE BENS, oriunda do processo nº 2005.61.82.29101-7, da 7ª Vara Federal de Execuções Fiscais de São Paulo/SP. De acordo com pesquisa realizada no site da Prefeitura de São Paulo, constam débitos de IPTU e Dívida Ativa sobre o imóvel, no valor de R\$ 69.163,48 (sessenta e nove mil, cento e sessenta e três reais e quarenta e oito centavos) os quais, não serão de responsabilidade do arrematante. Não há nos autos informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou processos.

V - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do CTN, que serão sub-rogados no valor da arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores³. 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. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

VI - PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO (Art. 895, do CPC): sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, e o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo INPC e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no [Portal](#), antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo. c) CRÉDITO: se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

² Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.tezaleiloes.com.br

³ Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

VII - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de boletos bancários em favor do Leiloeiro ou outro meio a ser indicado por ele e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@tezaleiloes.com.br. Caso haja a desistência do leilão, ou acordo extrajudicial/judicial, adjudicação ou remissão, após o envio do edital, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação, desde que devidamente comprovados pelo Leiloeiro nos autos. Caso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 3% (três por cento) sobre o valor do acordo, ou, no caso de desistência, o mesmo percentual sobre o valor do débito atualizado.

VIII - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao Arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

IX - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.tezaleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Conchal, 04 de Março de 2024.

RAPHAELLO ALONSO GOMES CAVALCANTI
Juiz de Direito