

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Douto Juízo da 17ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/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: [1037877-17.2001.8.26.0100](#) - Cumprimento de sentença.
EXEQUENTE: **JOSÉ MACARIO LIMA** - CPF 258.501.778-84.
EXECUTADA: **JC COM. DE MÓVEIS E TAPEÇARIA LTDA** - CNPJ 59.235.226/0002-03.
INTERESSADOS: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** - CNPJ 46.395.000/0001-39;
PROCESSO Nº 1575283-54.8.26.0090 - Vara de Execuções Fiscais de SP;
PROCESSO Nº 0064092-21.2015.4.03.6182 - 9ª V. Ex. Fiscal Federal de SP.
AGRAVO Nº 2286769-22.2025.8.26.000 - 30ª Câmara Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo.

1º LEILÃO: início em **14/09/2026**, às **10h30min**, e término em **17/09/2026**, 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 **17/09/2026**, às **10h31min**, e término em **07/10/2026**, às **10h30min**;
LANCE MÍNIMO: **60% (sessenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DO BEM: UM PRÉDIO E SEU RESPECTIVO TERRENO SITUADO À RUA CATUMBI, nº 63, antigo nº 3, no 10º SUBDISTRITO – BELENZINHO, medindo o terreno 6,00m., mais ou menos, de frente para a citada rua, e da frente aos fundos, de um lado, onde confronta com o prédio nº 55, antigo nº 1, mede 44,40m., mais ou menos, de outro lado, onde confronta com o prédio nº 67, antigo nº 3-A, mede 42,75m., mais ou menos, onde confronta com Jamil Sarruf. CONTRIBUINTE: 026.030.0016-0 (maior área). **MATRÍCULA: 60.623**, do 7º RGI São Paulo/SP. De acordo com o LAUDO: “(...) *um sobrado residencial, adaptado para o uso comercial, contendo 02 (dois) pavimentos, composto por 02 (duas) vagas de garagem descoberta, localizadas na frente do imóvel, 01 (um) “hall” de entrada, 01 (uma) saleta, 06 (seis) salas, 01 (um) lavabo, 01 (uma) escada que dá acesso ao segundo pavimento, 02 (dois) corredores internos de circulação, 01 (um) terraço, 01 (um) banheiro, 01 (uma) área de serviços, 01 (um) quintal e 01 (uma) edícula localizadas nos fundos contendo 01 (uma) cozinha, 01 (um) banheiro e 02 (dois) quartos sendo 01 (um) quarto no primeiro pavimento e 01 (um) quarto no segundo pavimento, e de acordo com as medidas feitas no local, o imóvel possui a área total construída de 213,71m².* LOCALIZAÇÃO: Rua Catumbi, 63. Belenzinho, São Paulo, SP, CEP 03021-000. FIEL DEPOSITÁRIO: a Executada.

AVALIAÇÃO: R\$ 1.027.000,00 (um milhão e vinte e sete mil reais), em outubro de 2023, que, atualizado, corresponde à **R\$ 1.171.817,12 (um milhão, cento e setenta e um mil, oitocentos e dezessete reais e doze centavos)**, para julho de 2026.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 1.041.829,74 (um milhão e quarenta e um mil, oitocentos e vinte e nove reais e setenta e quatro centavos), em setembro de 2025 (fls. 883/893), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial ERICK SOARES TELES, inscrito na JUCESP sob o nº 1.197, 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 com antecedência de 24h 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 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)¹; 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.

IV - ÔNUS: a penhora do bem referente a este processo encontra-se assentada às fls. 388 dos autos e na Av. 04, de 20/10/2016, da respectiva matrícula do imóvel. Consta na Av. 05, de 26/09/2019, da matrícula, PENHORA, oriunda do processo nº 1575283-54.8.26.0090, da Vara de Execuções Fiscais Municipais de São Paulo/SP. Av. 06, de 26/09/2024, da matrícula, PENHORA, oriunda do processo nº 0064092-21.2015.4.03.6182, da 9ª Vara de Execuções Fiscais do Foro Federal de São Paulo/SP. Consta informação nos autos do AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 2286769-22.2025.8.26.000, em trâmite perante a 30ª Câmara Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo. Em consulta realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo em Novembro/2024, não constam débitos de IPTU sobre o imóvel, entretanto, mesmo que constasse, estes não seriam de responsabilidade do arrematante. Não há nos autos outras 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 débitos *propter rem* e de natureza tributária (IPTU), conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, 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 credores.² Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições.

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: sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) 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](#), com antecedência mínima de 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 exibir 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.

¹ Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.tezaleiloes.com.br

² 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 da TEZA e/ou do Leiloeiro ou outro meio a ser indicado pelo Leiloeiro Oficial e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@tezaleiloes.com.br. Em caso de lance para pagamento parcelado, a comissão do leiloeiro será paga somente após o pagamento da última parcela. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro à cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

VIII - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo Leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação e comissão do Leiloeiro, tal licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de sua maior oferta caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão.

IX - 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.

X - 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.

São Paulo, 30 de junho de 2026.

RENATA MARTINS DE CARVALHO
Juíza de Direito