



EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 0103288-19.2004.8.26.0100
Classe/Assunto: Despejo por Falta de Pagamento
Exequirente: Ana Maria Troise Siassia
Executado: Roberto Freidenson e Outros

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): ROBERTO FREIDENSON (CPF/MF 054.236.917-42), casado com ROSANA GOBERNATE FREIDENSON (CPF/MF 126.997.918-30); Espólio de ASDRUBAL GOBERNATE (CPF/MF 063.818.558-00), representado pela viúva GUELYR BARUQUE GOBERNATE (CPF/MF 043.091.578-07); e os filhos: CARLA GOBERNATE FAVARO (CPF/MF 125.559.358-00), casada com LÚCIO MAURO FAVARO (CPF/MF 148.644.888-78); NELTA GOBERNATE SCANDURA (CPF/MF 223.793.328-60); ASDRUBAL GOBERNATE JÚNIOR (CPF/MF 063.555.728-21), e cônjuge(s), se casado(s) for(em), expedido na AÇÃO DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO, Processo nº 0103288-19.2004.8.26.0100, em trâmite na 6ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, requerida por ANA MARIA TROISE SIASSIA (CPF/MF 171.050.478-10).

O(A) MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). FABIO COIMBRA JUNQUEIRA, da 6ª Vara Cível do Foro Central, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pelo leiloeiro oficial Eduardo da Silva Pinto, matriculado na JUCESP sob nº 980 na plataforma eletrônica (www.leilaoeletronico.com.br), nas condições seguintes:

BEM: UM TERRENO com área total de 4.537mts², correspondente ao LOTE 09 da QUADRA Z, do plano de loteamento e arruamento denominado "ESTÂNCIA FIGUEIRA BRANCA", atualmente perímetro urbano do município de Jarinu, desta comarca de Atibaia/SP, medindo 62,00 metros de frente para a Estrada da Figueira; 137 metros de frente aos fundos, do lado direito de quem da Estrada olha para o terreno; do lado esquerdo 128,07 metros, tendo nos fundos a largura de 9,00 metros, confrontando pelo lado direito com o lote 08; pelo lado esquerdo com o lote 10 e nos fundos, com uma praça de retorno. Matrícula nº 72.911 do CRI de Atibaia/SP. Contribuinte 0240.024.0009.00-0.

Obs.: O imóvel leiloadado está descrito pelo Laudo de Avaliação fls. 985ss. De acordo com a legislação municipal que disciplina o uso e ocupação do solo o imóvel avaliando está inserido na MZR – MACROZONA RURAL.

Valor de avaliação: R\$ 582.000,00 (07/2023), atualizado em R\$ 663.263,82 (09/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.



Débitos Tributários: R\$ 18.894,71 (05/2025) referente aos Débitos de IPTU. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 12/10/2026 às 14:00hs, e termina em 15/10/2026 às 14:00hs; 2ª Praça começa em 15/10/2026 14:01hs, e termina em 05/11/2026 14:00hs.

3 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 40% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC), sendo aquelas de valor inferior ao da avaliação enviadas impreterivelmente até o encerramento do 1º Leilão.

4 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

5 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.



6 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista por meio de PIX/TED na conta do leiloeiro, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ). A comissão do leiloeiro, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

7 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

8 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação os débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN). O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

9 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

10 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone/WhatsApp (11) 4118-9558 e/ou e-mail: contato@leilaoeletronico.com.br. Para participar acesse www.leilaoeletronico.com.br.

11 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site leilaoeletronico.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-



line, com antecedência de até 1 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica(m) o(s) requerido(s): ROBERTO FREIDENSON, ROSANA GOBERNATE FREIDENSON, Espólio de ASDRUBAL GOBERNATE, GUELYR BARUQUE GOBERNATE, CARLA GOBERNATE FAVARO, LÚCIO MAURO FAVARO, NELTA GOBERNATE SCANDURA, ASDRUBAL GOBERNATE JÚNIOR, bem como seus cônjuges, se casados forem, e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizado em 14/07/2014 e das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC).

São Paulo, 3 de setembro de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrivi.

_____ FABIO COIMBRA JUNQUEIRA (JUIZ)