



EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 1013307-07.2014.8.26.0004
Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Angelina de Araújo Guimarães
Executado: Severino Ramos dos Santos e outros

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): DENISE CRISTINA DOS SANTOS (CPF/MF 148.851.858-07), e cônjuge se casada for; bem como do(s) fiador(es) SEVERINO RAMOS DOS SANTOS (CPF/MF 769.203.998-49), e sua cônjuge, DALVA CAETANO DOS SANTOS (CPF/MF 399.995.718-24), e demais interessados, expedido na EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 1013307-07.2014.8.26.0004, em trâmite na 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV - LAPA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, requerida por ANGELINA DE ARAÚJO GUIMARÃES (CPF/MF 346.808.138-30).

O MM. Juiz(a) de Direito Dra. ERIKA LAIS FERREIRA PORTELA VIEIRA, 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, À RUA BELA VISTA, ESQUINA DA RUA “A”, NO 31º SUBDISTRITO-PIRITUBA, distante 72,50m do alinhamento da rua Escolástica, lado esquerdo de quem desta entra na Rua Bela Vista, medindo 10,00 m de frente para a rua Bela Vista, 29,50m da frente aos fundos, de ambos os lados e nos fundos 10,00m, confinando do lado esquerdo e pelos fundos de quem da rua Bela Vista olha para o terreno, com propriedade do Espólio de Nuno Lemos, e outros, e do lado direito, com a rua “A”, encerrando a área de 295,00m². Matrícula nº 6.699 do 16º CRI de São Paulo. Inscrição Municipal nº 078.341.0053-1.

De acordo com o Laudo de Avaliação de fls. 405/422: Trata-se de um imóvel residencial unifamiliar, localizado à Rua Manoel Rodrigues da Costa, nº 87. O terreno, de formato regular, apresenta topografia em acentuado aclive e condições do solo na superfície aparentando ser seco e firme para receber construção de qualquer porte, obedecidas, evidentemente, as posturas municipais.



O imóvel também possui entrada de acesso pela Rua William Hamilton. Composto de sala, 3 (três) dormitórios, 2 (dois) banheiros, 2 (duas) cozinhas, área de serviço (lavanderia). Estrutura mista de concreto e alvenaria, paredes revestidas interna e externamente.

ÔNUS:

| | | | | |
|---------------------------------|----------------|----------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Matrícula Imobiliária nº | 6.699 | 16º CRI de São Paulo | | |
| Inscrição Cadastral nº | 078.341.0053-1 | | | |
| Ônus | | | | |
| Averbação/Registro | Data | Ato | Processo | Beneficiário |
| AV. 08 | 27/10/2015 | Penhora | 1013756-62.2014.8.26.0004 | Fernando Luiz da Cruz Marques |
| AV. 09 | 24/04/2017 | Penhora Exequenda | 1013307-07.2014.8.26.0004 | Angelina de Araujo Guimarães |

Valor de avaliação: R\$ 554.180,00 (05/2021), atualizado para R\$ 734.377,38 (06/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Não constam débitos tributários até a presente data. Eventuais débitos que existam no momento da arrematação serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: 265.231,20 (13/03/2024 - fls. 539).

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 17/08/2026 às 14:30hs, e termina em 20/08/2026 às 14:30hs; 2ª Praça começa em 20/08/2026 às 14:31hs, e termina em 10/09/2026 às 14:30hs.

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 50% 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, garantido por caução idônea, quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de bens imóveis. Deverá



ainda indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. **Eventuais lances abaixo de 90% e parcelamento serão analisados pelo juízo para eventual deferimento ou não.**

4 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ns) 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>, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, o(s) arrematante(s) receberá(ão) e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

5 - DO INADIMPLENTO - 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). No caso de acordo, remição, desistência ou ineficácia da arrematação, será observado disposto no Artigo 7º da Resolução 236, de 2016 do Conselho Nacional da Justiça.

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), no prazo de até 24 horas. 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, deduzidas as despesas incorridas.

7 - DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação os débitos de IPTU, se 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 e Tema 1134 do STJ). 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, sendo que a baixa de eventuais gravames se dará nos termos do Art. 320-G da Resolução nº 188/24 do CNJ, ou seja, o MM. Juízo da causa determinará a baixa dos graves, sendo o custo de responsabilidade do arrematante, que também deverá se certificar da comunicação a quem de direito. 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). Em caso de haver Hipoteca gravada na matrícula, esta será cancelada nos termos do Art. 1.499, inc. VI, do Código Civil. Lavrado o auto de arrematação, com a subscrição deste por todos aqueles indicados por lei, a responsabilidade pelas obrigações de natureza *propter rem* passam a ser do arrematante, independentemente da imissão na posse, expedição de carta de arrematação ou registro desta. O exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, parágrafo primeiro, do CPC).

8 - 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. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. Os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

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.

Fica(m) o(s) requerido(s): SEVERINO RAMOS DOS SANTOS, e sua cônjuge, DALVA CAETANO DOS SANTOS; bem como do(s) terceiro(s) DENISE CRISTINA DOS SANTOS e JOÃO MANOEL DA CRUZ MARQUES, e demais interessados INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 02/07/2015 (fls. 67) 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, 8 de junho de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

_____ ERIKA LAIS FERREIRA PORTELA VIEIRA (JUÍZA)