

EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

O(A) Dr(a). Samira de Castro Lorena, M.M^o. Juíza de Direito da 4^a Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara - Comarca de São Paulo do Estado de São Paulo, **FAZ SABER** a todos quanto a este edital virem ou dele conhecimento tiverem, com fulcro nos arts. 879 a 903, do CPC (Lei n^o 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016 e arts. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, Wesley Oliveira Ascanio, matriculado na JUCESP sob o n^o 1.137, devidamente homologado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da plataforma eletrônica www.tabaleiloes.com.br, levará a público para venda e arrematação o bem descrito abaixo de acordo com as regras expostas a seguir.

PROCESSO: 0001923-19.2004.8.26.0003. **EXEQUENTE:** Banco Royal de Investimento S/A.

EXECUTADOS: Igaráçu Transportes Ltda e Solange De Souza; Do Credor Hipotecário Banco Royal De Investimento S/A; Dos Credores Com Penhora Averbada Cláudio Hiroshi Takata, Articon Negócios E Participações Imobiliárias Ltda, BMD - BAN Ativos Financeiros S/A; do(s) terceiro(s) interessado(s) Morador(A)/Locatário(A), José Idineis Demico; Prefeitura do Município de São Paulo - SP.

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 2.870.772,99 (setembro/2025).

LEILÃO/DATAS: O 1^o leilão terá início em **17/11/2025 às 14:00** com encerramento em **21/11/2025 às 14:00** com lances a partir do valor da avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1^o Leilão, seguirá sem interrupção o 2^o leilão que se encerrará em **11/12/2025 às 14:00**, com lances a partir de **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.

SISTEMA: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do www.tabaleiloes.com.br, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais. Caberá ao Leiloeiro do sistema de alienação judicial eletrônica a definição dos critérios de participação na alienação judicial eletrônica com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances. (art. 14, da resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça).

LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais do leilão, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances.

BEM(NS): Um terreno parte da quadra 90 do Parque da Moóca, no 26^o Subdistrito Vila Prudente, medindo 10,00m. de frente para a rua Agostinho Latari, antiga rua Saquarema, 10,00m. na divisa dos fundos, 31,10m. na divisa do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno, com igual medida pelo outro lado, encerrando a área de 311,00m², confrontando de ambos os lados e fundos com propriedades de Sérgio Marques e sua mulher. Av.02 Construção: Consta que no terreno objeto desta matrícula foi construído um prédio que recebeu o n^o 15 da Rua Agostinho Latari. Matrícula n^o 31.718 do 6^o CRI de São Paulo/SP. Contribuinte: 032.180.0018-1.

Observações do laudo de avaliação: Sobre o terreno da Rua Agostinho Lattari no 15, Parque da Mooca, São Paulo, SP, encontra-se edificado um sobrado e edícula, em estrutura de concreto armado e fechamento lateral em alvenaria, revestida interna e externamente. Coberturas em telha cerâmica sobre estrutura de madeira, telha tipo “calhetão” e telha metálica sobre estrutura metálica. A construção principal encontra-se edificada junto à lateral direita, enquanto a edícula encontra-se edificada junto aos fundos. O imóvel possui os seguintes ambientes: Casa principal: Pavimento térreo: Hall de entrada, sala de estar, lavabo, sala de jantar e cozinha. Pavimento superior: Hall, 04 dormitórios sendo 04 suítes e sacada. Edícula: Pavimento térreo: 02 dormitórios, cozinha/área de serviço e banheiro. Pavimento superior: 02 dormitórios e banheiro. Áreas externas: Acesso, garagem, churrasqueira, cobertura e área descoberta aos fundos. 5.2.1. IMÓVEL AVALIANDO: O imóvel foi classificado da seguinte forma: Padrão construtivo: Casa Padrão Superior; Estado de conservação: Entre Nova e Regular; Idade: 40 anos; Área Construída: 306,00m² e Área de Terreno: 311,00 m².

ÔNUS: R.09 Hipoteca: O imóvel objeto desta matrícula foi dado em única e especial HIPOTECA ao BANCO ROYAL DE INVESTIMENTO S/A. Av.11 Penhora: Ação de Despejo por Falta de Pagamento, Processo nº 0832457-61.2005.8.26.0007 da 3ª Vara Cível do Foro Regional VII – Itaquera, São Paulo/SP, Partes: CLÁUDIO HIROSHI TAKATA contra MAGIC BALL LOCAÇÃO DE QUADRAS ESPORTIVAS LTDA. e SOLANGE DE SOUZA. AV.12 Penhora: Imóvel penhorado nestes autos. AV.13 Indisponibilidade de bens: Ação de Execução Fiscal, Processo nº 0010783-66.2007.4.03.6182 da 8ª Vara das Execuções Fiscais de São Paulo/SP, Partes: FAZENDA NACIONAL contra SOLANGE DE SOUZA. AV.14 Penhora: Ação de Execução Civil, Processo nº 0102685-20.2007.8.26.0009 do 2º Ofício Cível do Foro Regional IX Vila Prudente, São Paulo/SP, Partes: ARTICON NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA contra SOLANGE DE SOUZA, CPF nº 109.771.038-62, e CLAYTON SOUZA PEREIRA. AV.15 Penhora (Extinto Art. 921, § 5º do CPC): Ação de Execução Civil, Processos nº 0115052-16.2006.8.26.0008 do 4º Ofício Cível do Foro Regional do Tatuapé, São Paulo/SP, Partes: BMD - BAN ATIVOS FINANCEIROS S/A EM LIQUIDAÇÃO contra JOSÉ IDINEIS DEMICO e SOLANGE DE SOUZA. De acordo com consulta junto a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, constam débitos de IPTU em atraso na monta de R\$ 211.901,59 (duzentos e onze mil, novecentos e um reais e cinquenta e nove centavos), que não serão de responsabilidade do arrematante.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 2.250.000,00 (dois milhões, duzentos e cinquenta mil reais), avaliado em novembro de 2024.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 2.356.959,11 (dois milhões, trezentos e cinquenta e seis mil, novecentos e cinquenta e nove reais e onze centavos), atualizado em outubro de 2025, de acordo com a Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP, e que poderá ser atualizado até a data da arrematação para que não seja caracterizado preço vil.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, constituindo ônus do interessado verificar suas condições.

DA PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte do coproprietário/cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência, devendo ainda se habilitar para participar do leilão. Existindo

disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: contato@tabaleiloes.com.br, antes do início do certame) o seu direito de igualar o lance de terceiro, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

BAIXA DE PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus, serão todos cancelados junto ao órgão local, pelo M.M. Juízo comitente do leilão, através da expedição do competente mandado de cancelamento.

TRIBUTOS: Os débitos fiscais e/ou tributários serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do artigo 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, ficando o arrematante dispensado do pagamento de tais despesas.

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, CPC.). Havendo indisponibilidade nos sistemas bancários ou necessidade de liberações de aplicações financeiras, o pagamento poderá ser prorrogado por mais 24 (vinte e quatro) horas.

PAGAMENTO PARCELADO: O interessado poderá apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação ou até o início do segundo leilão, proposta por valor que não seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizado. A proposta deve conter, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente (art. 895 e seguintes, CPC.).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e 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.

INADIMPLENTO: Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira 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.

ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem 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 (art. 892, §1º, CPC.). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao leiloeiro.

ACORDO OU REMIÇÃO: Após a publicação do edital, em caso de acordo ou remição, fica o executado obrigado a pagar a comissão devida ao Leiloeiro de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor do acordo/pagamento entabulado. No caso de leilão de bem hipotecado, o executado poderá remi-lo até a assinatura do auto de arrematação, oferecendo preço igual ao do maior lance oferecido (art. 902 do CPC).

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado no site

www.tabaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, CPC, suprindo eventual insucesso nas intimações pessoais de todas as partes e interessados, ficando-os intimados, caso não sejam localizados no endereço informado nos autos, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

PENALIDADES: Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do C.C., ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do C.P.: 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.

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: www.tabaleiloes.com.br ou Telefone/WhatsApp (11) 3249-4680.

Dra. Samira de Castro Lorena
JUIZ(A) DE DIREITO