

EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

O(A) Dr. José Fabiano Camboim de Lima, M.M^o. Juiz de Direito da 8^a Vara Cível do Foro Regional I - Santana - Comarca de São Paulo - SP, **FAZ SABER** a todos quanto a este edital virem ou dele conhecimento tiverem, com fulcro nos arts. 879 a 903, do CPC (Lei nº 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 nº 1.137, devidamente homologado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por meio 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: 0015949-27.2024.8.26.0001. **EXEQUENTE:** JM Serviços de Imagem Eireli.
EXECUTADO: Instituto Med Life.

LEILÃO/DATAS: O 1º leilão terá início em **22/06/2026 às 11:00** com encerramento em **25/06/2026 às 11:00** com lances a partir do valor da avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, terá início imediatamente o 2º Leilão, que se encerrará em **15/07/2026 às 11:00**, com lances a partir de **50% (cinquenta 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): Lote 1 - TERRENO situado na Rua Maniçoba, esquina com a Rua Caratuba, constituído pelo lote 01 da quadra "A", do loteamento denominado Jardim Margarida, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, medindo 17,00m de frente para a Rua Caratuba; mais 5,10m em curva, na confluência da Rua Caratuba com a Rua Maniçoba, e mais 4,50m de frente para a Rua Maniçoba; do lado direito de quem da Rua Caratuba olha para o terreno, mede da frente aos fundos 7,60m e confronta com o lote 03, e nos fundos com a largura de 20,00m, onde confronta com o lote 02, encerrando a área de 149,00m². **CONTRIBUINTE:** 169.037.0127-2. Matrícula nº 352.773 do 11º Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 494.000,00 (quatrocentos e noventa e quatro mil reais), avaliado em junho de 2025.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 506.979,40 (quinhentos e seis mil, novecentos e setenta e nove reais e quarenta centavos), atualizado em março de 2026, de acordo com a Tabela Prática

para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP (INPC), e que poderá ser atualizado até a data da arrematação para que não seja caracterizado preço vil.

ÔNUS: Consta na matrícula do imóvel: **Indisponibilidades:** Av.5 (14/08/2024) – processo nº 20240522100344603 – TRT da 15ª Região (Bragança Paulista/SP), em face de Instituto Med Life; Av.6 (14/08/2024) – processo nº 011159752023150038 – TRT da 15ª Região; Av.7 (14/08/2024) – processo nº 011033420235150064 – TRT da 15ª Região; Av.9 (16/09/2024) – processo nº 011304802025150038 – TRT da 15ª Região; Av.18 (01/10/2024) – processo nº 0117125920225150038 – TRT da 15ª Região; Av.35 (14/05/2025) – processo nº 001047872620353150030 – TRT da 3ª Região; Av.36 (14/08/2025) – processo nº 202507311104162176-A-195 – TRT da 3ª Região. **Penhoras:** Av.8 (14/08/2024) – processo nº 001151304493 – TRT da 15ª Região; Av.10 (23/09/2024) – processo nº 001035292025150038 – TRT da 15ª Região; Av.11 (23/09/2024) – processo nº 001035292025150038 – TRT da 15ª Região; Av.12 (24/09/2024) – processo nº 001130552025150038 – TRT da 15ª Região; Av.13 (24/09/2024) – processo nº 0012465758-31 – TRT da 15ª Região; Av.14 (24/09/2024) – processo nº 001978602225150038 – TRT da 15ª Região; Av.15 (24/09/2024) – processo nº 0017125920225150038 – TRT da 15ª Região; Av.16 (04/10/2024) – processo nº 001628492025150038 – TRT da 15ª Região; Av.17 (04/10/2024) – processo nº 001169982025150038 – TRT da 15ª Região; Av.19 (09/10/2024) – processo nº 00115570225150038 – TRT da 15ª Região; Av.20 (23/10/2024) – processo nº 00117125920225150038 – TRT da 15ª Região; Av.21 (28/10/2024) – processo nº 001155692025150038 – TRT da 15ª Região; Av.22 (28/10/2024) – processo nº 001347052025150038 – TRT da 15ª Região; Av.23 (26/11/2024) – processo nº 001168132025150038 – TRT da 15ª Região; Av.24 (04/12/2024) – processo nº vinculado ao TRT da 2ª Região; Av.25 (17/12/2024) – processo nº 0017720225150038 – TRT da 15ª Região; Av.26 (17/12/2024) – processo nº 00116918320225150038 – TRT da 15ª Região; Av.27 (17/12/2024) – processo nº 001167992025150038 – TRT da 15ª Região; Av.28 (17/12/2024) – processo nº 001168742025150038 – TRT da 15ª Região; Av.29 (17/12/2024) – processo nº 00117302520225150038 – TRT da 15ª Região; Av.30 (17/01/2025) – processo nº 001060282025150038 – TRT da 15ª Região; Av.31 (17/01/2025) – processo nº 001144582025150038 – TRT da 15ª Região; Av.32 (28/01/2025) – processo nº 0013817002025150038 – TRT da 15ª Região; Av.33 (28/01/2025) – processo nº 0013817002025150038 – TRT da 15ª Região; Av.34 (11/03/2025) – processo nº 001170152025150038 – TRT da 15ª Região; Av.37 (30/01/2026) – processo nº 015914982.8.26.0000 – TJSP.

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.

DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais débitos de IPTU/ITR, foro e laudêmio, quando aplicáveis, incidentes até a data da praça, serão pagos com o produto da venda, nos

termos do art. 130, parágrafo único, do CTN. O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, cabendo ao arrematante verificar a situação documental e promover eventuais regularizações necessárias. Os atos necessários à expedição da carta de arrematação, registro imobiliário, recolhimento de ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante, conforme arts. 901, caput, §§ 1º e 2º, e 908, § 1º do CPC. Os valores da avaliação e dos débitos serão atualizados até a data da efetiva praça.

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 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.

INADIMPLEMENTO: Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante a qualquer momento, será cobrada multa compensatória 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.

ARREMATÇÃO 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, suprimindo 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.

JOSÉ FABIANO CAMBOIM DE LIMA
JUIZ(A) DE DIREITO