

EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA
1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I SANTANA

Edital de 1ª e 2ª Praça do imóvel abaixo descrito para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** dos executados **MARCO ANTONIO VIEIRA DE MENEZES, JUPITER VIEIRA DE MENEZES, IVAN VIEIRA DE MENEZES, MARCIA VIEIRA DE MENEZES, OSVALDO VIEIRA DE MENEZES E WANDERLEY VIEIRA DE MENEZES**, extraído dos autos do AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ALIENAÇÃO JUDICIAL, requerida por **ODETE MENEZES DE SOUZA** (CPF: 130.012.848-89), **AIRTON PEDRO RODRIGUES** (CPF: 090.792.498-07), **ANDERSON ANTONIO RODRIGUES** (CPF: 213.089.688-09), **AMAURY JOSÉ RODRIGUES** (CPF: 006.096.348-44), **MARGARETE APARECIDA DE SOUZA** (CPF: 012.798.558-19), **ADILSON PAULO RODRIGUES** (CPF: 089.831.218-31), **IZABEL AMÁLIA DE MENEZES RODRIGUES** (CPF: 154.315.358-54) E **ALGACIR TADEU DE SOUZA** (CPF: 034.631.268-00). Processo nº **0010340-97.2023.8.26.0001**.

A **DRA. ARIANE DE FÁTIMA ALVES DIAS PAUKOSKI SIMONI**, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional I Santana/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa que, com fundamento no artigo 882 do NCCP e parágrafos, e art. 884 I e II, ambos do CPC, regulamentado pelos Provimentos CSM 2306/2015 e 2614/2021 do TJSP, através da empresa gestora **FRANKLIN LEILÕES** (www.franklinleiloes.com.br), conduzido pela Leiloeira Oficial **Renata Franklin Simões**, **JUCESP nº 1.040**, portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação com **1ª Praça com início no dia 10/07/2026 às 11:00 horas e com término no dia 13/07/2026 às 11:00 horas**, entregando-o quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 13/07/2026 às 11:01h horas e com término no dia 04/08/2026 às 11:00 horas**, caso não haja licitantes na 1ª Praça, será aceito lance conforme o art. 885 do NCCP. (O juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, e as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante).

BEM: IMÓVEL: UM TERRENO CONSISTENTE EM PARTE DO LOTE 70 DA PLANTA DA VILA MAZZEI, 22º Subdistrito – Tucuruvi, medindo 10,00 metros da frente para a rua Lavrinhas, por 28,00 metros da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o terreno, onde confronta com a rua Padre Leão Peruche, com a qual faz esquina, 28,50 metros do lado esquerdo, onde confronta com o lote 72, atual casa nº 460, medindo nos fundos 10,00 metros, onde confronta com o remanescente do lote 70, casa nº 43 da rua Padre Leão Peruche, de propriedade de Rosa de Menezes Kalil Assad e seu marido Nazir Kalil Assad, perfazendo a área de 285,00m². Contribuinte sob nº 067.168.0027-1. **Matrícula nº 149.670 15º do Cartório de Registro de Imóveis São Paulo/SP. Avaliação (fls.82-109): R\$ 464.600,00 em dezembro/2024. Conforme Laudo de Avaliação:** Consta no terreno uma área construída de 70,00m². **Endereço:** Rua Aragão, no 450, Vila Mazzei, São Paulo/SP. **IPTU/2026:** R\$ 2.728,00.

ÔNUS: Nada Consta na referida matrícula. Consta junto a Prefeitura Municipal débito de IPTU referente ao exercício de 2026 no valor de R\$ 1.909,60. Não consta nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento.

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica.

HIPOTECA: Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1,499. A hipoteca extingue-se: VI – pela arrematação ou adjudicação).

DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM: No primeiro pregão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor da avaliação judicial atualizada correspondente à **R\$ 468.735,00** (maio/2026). No segundo pregão o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60%** do valor atualizado da avaliação judicial correspondente à **R\$ 281.241,00** (maio/2026).

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o bem e todas as providências e despesas relativas à transferência, desocupação, ITBI, certidões, registro, retirada, averbação de construção, desmembramento de área, transporte e outras despesas pertinentes, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de natureza “propter rem”, condomínio, IPTU e demais taxas e impostos, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme art. 130, caput do CTN. Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço. Aplicando-se o artigo 908 do CPC no que couber.

AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA E NÃO RESPONSABILIDADE POR DÉBITOS PRETÉRITOS: O arrematante do imóvel objeto deste leilão judicial adquire o bem em caráter originário, não sendo responsável por quaisquer débitos, ônus ou encargos pretéritos incidentes sobre o imóvel, incluindo, mas não se limitando a: Débitos tributários, taxas e contribuições, encargos condominiais, outros débitos ou ônus de qualquer natureza vinculados ao bem imóvel. A arrematação do imóvel é realizada livre e desembaraçada de quaisquer débitos ou ônus pretéritos, cabendo ao proprietário anterior a responsabilidade por eventuais débitos existentes e não quitados por meio desta ação até a data da arrematação, aplicando-se o artigo 908 do CPC no que couber e Tema 1134 STJ.

DA ARREMATAÇÃO: O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do NCPC, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º, deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos). Se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista ou parcelado.

Pagamento à vista: O depósito deve ser efetuado no prazo de até 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo. **Pagamento parcelado:** Depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor do lance vencedor, no prazo de 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo, e o restante em até **30** parcelas, corrigidas mensalmente pelo índice do TJSP e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis), e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeito a apreciação da M.M Juíza da causa, ficando desde já consignado que proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento

parcelado, ainda que mais vultuoso. (Art. 895, §1, §2, §4, §5, §6, §7, §8, e §9 do NCPC). Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, não sendo efetuado o depósito da oferta ou desistindo o arrematante, sem justa causa, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetido à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); nesse caso, incidirá o arrematante em multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 77, do CPC, que fica fixada em 1% sobre o valor do lance, limitada a cinco salários mínimos.

ATRASO DAS PARCELAS: No caso de atraso no pagamento de qualquer uma das parcelas, haverá incidência de multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas), conforme artigo 895, § 4º, CPC/2015. E, em caso de inadimplemento, haverá a possibilidade do exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015).

LANCES: O sistema da FRANKLIN LEILÕES diferencia lances à vista de lances parcelados, ou seja, o sistema aceitará lances na condição parcelada somente se não houver lances à vista. A partir do momento que for recebido um lance à vista os lances na forma parcelada não serão mais recebidos, no entanto, o participante poderá alterar a forma de pagamento a qualquer momento para permanecer na disputa. Conforme Resolução 236, Art. 21 - Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

BAIXAS REGISTRAS: Finalizada a arrematação, a pedido do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns).

COMISSÃO: A comissão devida ao Gestor será de **5%** do valor da arrematação, comissão esta não incluída no valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será paga pelo arrematante no prazo de **24 horas do encerramento do leilão**, através de guia de depósito judicial remetido ao juízo da causa, 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO: Se o executado, **após a deferimento pelo juízo do edital em epígrafe**, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com a comissão no importe de **5%** sobre o valor do acordo firmado, nos termos da Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º, parágrafos §3º e §7º. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão prevista neste edital, conforme art. 267 § 4º das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente junto ao Ofício onde tramita a ação ou através do telefone (11) 3562-6726 e/ou pelo e-mail: contato@franklinleiloes.com.br.

Ficam os **EXECUTADOS, na pessoa de seu representante legal e demais interessados, INTIMADOS** das designações supra, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. Será o edital, afixado e publicado na forma da lei.

DRA. ARIANE DE FÁTIMA ALVES DIAS PAUKOSKI SIMONI
Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional I Santana – SP.