

**EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO**

O Douto Juízo da 6ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana da Comarca de São Paulo/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público por meio do portal [www.tezaleiloes.com.br](http://www.tezaleiloes.com.br).

**PROCESSO:** [0111015-93.2008.8.26.0001](#) – Execução de Título Extrajudicial.  
**EXEQUENTE:** **COMPANHIA METALURGICA PRADA** - CNPJ nº 56.993.900/0001-31.  
**EXECUTADO:** **KARINE SHIOTUQUI** - CPF nº 288.404.558-92;  
**CINTIA CARLA DOS SANTOS** - CPF nº 268.404.758-83;  
**MFG COMÉRCIO DE ARTIGOS DE ILUMINAÇÃO LTDA. EPP** - CNPJ nº 04.504.983/0001-54.  
**INTERESSADOS:** **ALFREDO DOS SANTOS** - CPF nº 459.723.708-91; **EUNICE DE BARROS SANTOS** - CPF nº 459.723.708-91; **SONIA MARIA GUIDOTTI DOS SANTOS** - CPF nº 281.625.038-54; **CAMILA CRISTINA DOS SANTOS** - CPF nº 294.826.878-84; **FÁBIO CÉSAR DOS SANTOS** - CPF nº 142.782.958-63 e s/m **ANDREA SHIOTUQUI** - CPF nº 135.495.308-89, **AMBIEL, BELFIORE, GOMES, HANNA ADVOGADOS** - CNPJ nº 05.461.366/0001-81; **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP** - CNPJ nº 46.395.000/0001-39.

**1º LEILÃO:** início em **18/11/2024 às 10h30min**, e término em **21/11/2024 às 10h30min**;  
**LANCE INICIAL:** **100% (cem por cento)** do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

**2º LEILÃO:** início em **21/11/2024 às 10h31min**, e término em **12/12/2024 às 10h30min**;  
**LANCE MÍNIMO:** **50% (cinquenta por cento)**<sup>1</sup> do valor atualizado da avaliação.

**DESCRIÇÃO DO BEM: NUA PROPRIEDADE DO IMÓVEL: O PRÉDIO N° 1.119**, da Rua Major Barreto, no Parque Edu Chaves, 22º Subdistrito-Tucuruvi, e respectivo terreno constituído de parte do lote 12 da quadra 38-A, medindo 6,25 metros de frente para a referida rua, por 29,20 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida de frente, confrontando do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, com o prédio nº 1.111, e do lado direito com o prédio nº 1.125, todos com frente para a rua Major Barreto, e nos fundos com o prédio 115 com frente para a Avenida Augusto Severo, encerrando a área de 182,50 metros quadrados. **CONTRIBUINTE:** 066.012.0039-5. **MATRÍCULA:** 49.944 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP. Conforme Laudo de avaliação fls. 896/934: Trata-se de imóvel residencial com 02 (duas) vagas de garagem. Possui 02 (dois) pavimentos: Térreo - sala, lavabo, copa cozinha, lavanderia, quintal de fundos com churrasqueira, 1 laje edícula; 2º pavimento: escada de acesso, 1 wc corredor, 02 quartos, 1 suíte com wc. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Major Baracca, 1.119, Parque Edu Chaves, São Paulo/SP, CEP 02232-000. **FIEL DEPOSITÁRIO(A):** a Executada, Cintia Carla dos Santos.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais) em janeiro/2024, que, atualizado, corresponde a **R\$ 774.708,01 (setecentos e setenta e quatro mil, setecentos e oito reais e um centavos)**, para outubro/2024.

**DÉBITO DA DEMANDA:** R\$ 455.029,29 (quatrocentos e cinquenta e cinco mil, vinte e nove reais e vinte e nove centavos) em abril/2023, conforme planilha de cálculos juntada às fls. 794/796, a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

**I - CONDIÇÕES GERAIS:** o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, ALFIO CARLOS AFFONSO ZALLI NETO, inscrito na JUCESP sob o nº 1.066, com escritório profissional à Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752, conj. 2305, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP

<sup>1</sup> O deságio incidirá apenas na parte ideal de 33%, pertencente à Executada (Art. 843, do CPC).

05001-200, telefone 11 2323-3353, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal [www.tezaleiloes.com.br](http://www.tezaleiloes.com.br).

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail [contato@tezaleiloes.com.br](mailto:contato@tezaleiloes.com.br) ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)<sup>2</sup>; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão.

**II - DIREITO DE PREFERÊNCIA:** tratando-se de alienação de bem indivisível, será preservado o direito de preferência na arrematação aos coproprietários e cônjuge (não executado), nos termos dos artigos 843 do Código de Processo Civil e 1.322 do Código Civil.

**III - BEM INDIVISÍVEL:** segundo o art. 843 do Código de Processo Civil, quando a penhora recair sobre bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. O parágrafo primeiro do referido artigo dispõe que será reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. Desde modo, o deságio recairá apenas sobre o percentual de 33% do imóvel, pertencente à Executada, Sra. Cintia Carla dos Santos, preservando o valor da quota-parte dos coproprietários não executados.

**IV - ÔNUS:** Consta na matrícula do imóvel: **R.10** (Usufruto) - Usufrutuária: Sonia Maria Guidotti dos Santos, casada com Antonio dos Santos; **Av.12** (Penhora) - Execução de Título Extrajudicial nº 224.01.2007.005885-2/000000-000 – Ordem nº 228/2007 (nº atual 0005885-61.2007.8.26.0224) da 9ª Vara Cível de Guarulhos/SP, requerida por Good Service Trabalho Temporario Ltda); **Av.14** - Penhora exequenda. **DÉBITO DE IPTU/ITR:** R\$ 1.118,60 (um mil, cento e dezoito reais e sessenta centavos) referentes a débitos de IPTU no ano exercício 2024. Débitos inscritos em Dívida Ativa: nada consta. Consulta realizada no portal da Prefeitura Municipal de São Paulo/SP em setembro/2024.

**V - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA:** o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. 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 as alienações judiciais eletrônicas, nos termos do Art. 500, § 3º, do CC<sup>3</sup>. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.<sup>4</sup> Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

**VI - PAGAMENTO:** O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO (Art. 895, §1º, do CPC): sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, e o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo INPC e

<sup>2</sup> Consulte os requisitos de sistema indicados no site [www.tezaleiloes.com.br](http://www.tezaleiloes.com.br)

<sup>3</sup> Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

§ 3º Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda ad corpus.

<sup>4</sup> Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no [Portal](#), antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo; c) CRÉDITO: se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

**VII - COMISSÃO:** a comissão do leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de depósito judicial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: [contato@tezaleiloes.com.br](mailto:contato@tezaleiloes.com.br). Caso a arrematação seja sustada por acordo entre as partes, pagamento, ou qualquer outra hipótese, após a realização da alienação, a comissão do leiloeiro de 5% ficará a cargo do executado, que deverá depositá-la para eventual extinção da execução, nos termos da decisão de fls. 965/967 dos autos.

**VIII - LICITANTE VENCEDOR:** aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo Leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação/entrada e comissão do Leiloeiro, tal licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de sua maior oferta caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro a título de multa por inadimplência.

**IX - PÓS LEILÃO:** comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao Arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

**XI - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico [www.tezaleiloes.com.br](http://www.tezaleiloes.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo/SP, 10 de outubro de 2024.

**GISLAINE MARIA DE OLIVEIRA CONRADO**  
Juiz(a) de Direito