

## **9ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Capital/SP**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação da executada e depositária **T. O. A.**, inscrita no CPF/MF sob o nº 565.797.XXX-XX; **bem como dos coproprietários F. H. A.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 049.754.XXX-XX; e **E. H. A.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 049.754.XXX-XX.

**O Dr. José Walter Chacon Cardoso**, MM. Juiz de Direito da 9ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **S. T. H. L.** em face de **T. O. A. - Processo nº 0009694-86.2020.8.26.0100 (Principal nº 1081767-10.2018.8.26.0100) – Controle nº 766/2018**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

**DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 03/02/2025 às 15:30 h** e se encerrará **dia 06/02/2025 às 15:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 06/02/2025 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 26/02/2025 às 15:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

**DA PREFERÊNCIA** - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. **Cumpra informar que o percentual de 2º leilão garante que os coproprietários F. H. A. (25%) e E. H. A. (25%), recebam seus valores calculados a partir da avaliação do imóvel.** O direito de preferência é conferido ao coproprietário, nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC para a aquisição do bem, devendo se habilitar para participar do leilão, em igualdade e condições perante outros licitantes. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: [contato@megaleiloes.com.br](mailto:contato@megaleiloes.com.br), antes do início do certame) exercer o seu direito de igualar o lance de terceiro através de ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

**DOS LANCES** – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).

**DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

**DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

**DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

**PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 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).

**DA COMISSÃO** – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

**DA REMIÇÃO:** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), no CPC e Resolução nº 236 do CNJ.** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

#### **RELAÇÃO DO BEM:**

**LOTE ÚNICO: MATRÍCULA Nº 14.376 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SUZANO/SP - IMÓVEL:** Um lote de terreno sob nº 17 da quadra 01, do loteamento denominado "Vila Figueira", sito no perímetro urbano deste município e Comarca de Suzano, assim discriminado: Mede 10,00 metros de frente, por 76,50 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, e nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando uma área de 765,00 metros quadrados. Confronta: Pela frente com a Rua Monsenhor Nuno; De um lado com Maria Luiza de Almeida ou sucessores; De outro lado com o lote 15; e Nos fundos com

Rizzieri Peloia ou sucessores. **Consta na Av.07 desta matrícula** que o ponto de observação utilizado para descrever o imóvel é de quem da Rua Monsenhor Nuno olha para o imóvel, confrontando pelo lado direito com a propriedade de Raimundo Garijo, Wanderley Braghiroli e Waldir Braghiroli (antes com Maria Luiza de Almeida ou sucessores), do lado esquerdo com o Lote 15 e nos fundos com propriedade de Heins Ricard Topstedt e Judith Hirayama (antes com Rizzieri Peloia ou sucessores). **Consta na Av.15 desta matrícula** a penhora exequenda 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 00096957120208260100, em trâmite na 9ª Vara da Família e Sucessões da Capital/SP, requerida por C. S. contra T. O. A. foi penhorado 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **E MATRÍCULA Nº 14.375 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SUZANO/SP - IMÓVEL:** Um lote de terreno sob nº 15 da quadra 01, do loteamento denominado "Vila Figueira", sito no perímetro urbano deste município e Comarca de Suzano, assim discriminado: Mede 10,00 metros de frente, por 74,00 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, e nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando uma área de 740,00 metros quadrados. Confronta: Pela frente com a Rua Monsenhor Nuno; De um lado com Edmundo Elislago ou sucessores; De outro lado com o lote 17; Nos fundos com Rizzieri Peloia ou sucessores. **Consta na Av.07 desta matrícula** que o ponto de observação utilizado para descrever o imóvel é de quem da Rua Monsenhor Nuno olha para o imóvel, confrontando pelo lado direito com o lote 17, do lado esquerdo com propriedade de Elmedio Bizzi e Anibal José Pereira (antes com Edmundo Elislago ou sucessores) e nos fundos com propriedade de Heins Ricard Topstedt e Judith Hirayama (antes com Rizzieri Peloia ou sucessores). **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 00096957120208260100, em trâmite na 9ª Vara da Família e Sucessões da Capital/SP, requerida por C. S. contra T. O. A. foi penhorado 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.16 desta matrícula** a penhora exequenda 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta nos autos** que o imóvel é composto pelos lotes 15 e 17 da quadra 01 do loteamento denominado Vila Figueira, e há uma edificação principal com a área construída de 786,10 m².

**Contribuinte nº 10.005.040.** Consta no site da Prefeitura de Suzano/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 156.247,70 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 23.858,28 (24/11/2024).

**Avaliação deste lote: R\$ 5.263.000,00 (cinco milhões duzentos e sessenta e três mil reais) para outubro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

São Paulo, 26 de novembro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dr. José Walter Chacon Cardoso**  
**Juiz de Direito**