

4ª Vara Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação da Executada **Ana Rosa Pereira** (CPF 310.670.888-30), nos autos da **Ação de Alienação Judicial de Bens** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida por **Jose Oswaldo de Santana** no processo nº **0002014-78.2019.8.26.0005**.

O Dr. **Gustavo Celeste Ormenese**, Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista da Comarca de São Paulo/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **11/09/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **14/09/26** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **14/09/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **05/10/26**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Marcus Vinicius Yoshimi Uebara, matriculado na JUCESP sob nº 1406, e será realizado por meio eletrônico através da ema DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Da Comissão – A comissão devida ao leiloeiro será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, por meio de depósito judicial, não se incluindo no valor do lance, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Do Valor – No 1º Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2º Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Preferência Legal – O(s) coproprietário(s) do bem tem direito de preferência, nos termos dos arts. 843, parágrafo primeiro, e 889, II, do Novo CPC.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remissão da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – Um terreno, à Rua Seis, atual Rua Hermenegildo Goia Parente, lote 19, da quadra 47, da Vila São Francisco, Distrito de São Miguel Paulista, medindo 10,00 ms. de frente, por 30,70 ms. da frente aos fundos, do lado direito de quem do imóvel olha para a rua; 34,00 ms. pelo lado esquerdo tendo nos fundos a largura de 14,10 ms., com à área de 403,00 metros quadrados, confinando pelo lado direito com o lote 18 pelo lado esquerdo com o lote 20 e nos fundos com propriedade de José Lang. Imóvel objeto da matrícula nº 57.239 do 12º CRI de São Paulo/SP e com Inscrição Municipal sob nº 111.066.0047-8.

Consta na Av.2 no terreno objeto desta, foi construída uma casa que recebeu o nº 19-B, da Rua Hermenegildo Góis Parente.

Segundo o laudo de avaliação de fls.67/139 trata-se de um terreno com área de 403,00m² com a construção de duas casas: a casa da frente possui sala de estar, dois dormitórios, cozinha, um banheiro e área de serviço; e a casa dos fundos possui sala de estar, cozinha, um dormitório, um banheiro e área de serviço. O imóvel está localizado na Rua Hermenegildo Góis Parente, nº 538, Vila São Francisco, São Paulo/SP.

Ônus da Matrícula – Nada consta.

Avaliação do bem – (outubro/2019) – R\$697.864,69 que atualizada até julho/2026 perfaz R\$1.026.595,16. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Condições – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma www.destakleiloes.com.br são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Intimação – Ficam a Executada e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC.

Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.
Nada mais.

São Paulo, 07 de agosto de 2026.

Gustavo Celeste Ormenese
Juiz de Direito