

10ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos executados **Jorge Anderson do Nascimento** (CPF 250.987.338-55) e **Sonia Freire de Menezes** (CPF 412.614.294-00) bem como o coproprietário **Ari Pedro da Silva** (CPF 231.847.444.34), nos autos da **Ação de Cobrança** em fase de **Cumprimento de Sentença**, requerida por **Silvio Francesco de Fazio**. Processo nº **0021042-07.2020.8.26.0002**.

A Dra. **Viviani Dourado Berton Chaves**, Juíza de Direito da 10ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro 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 **29/10/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **03/11/26** 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 **03/11/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **24/11/26**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizado por meio eletrônico através da plataforma DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

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 80% (oitenta 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 Comissão – A comissão devida à leiloeira deverá ser paga à vista pelo arrematante no equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance vencedor, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à

Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião do não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital.

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.

Reserva da quota-parte – Nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o bem será alienado em sua totalidade e o equivalente à quota-parte dos coproprietários ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no art. 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 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – Terreno situado na Rua Paladium, constituído pelo lote 09-B da quadra 04 do Jardim Santa Tereza Velho, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, que assim se descreve: mede 5,00m de frente para a Rua Paladium (antiga Rua Sete), 21,50m da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha, 21,50m do lado esquerdo e 5,00m nos fundos, confrontando de ambos os lados e nos fundos com propriedade de Margarida Basile e outros, encerrando a área de 107,50m²; imóvel localizado a uma distância de mais ou menos 39,00m da Rua Quatro, e do lado direito de quem desta última segue em direção ao imóvel pela Rua Paladium. Imóvel objeto da matrícula 17.943 do 1º RI de Embu das Artes/SP com Inscrição Municipal sob o nº 12.11.50.0040.01.000.

Segundo o laudo de avaliação de fls. 285/321 trata-se de uma edificação residencial de dois pavimentos com área construída estimada em 150,00m². Imóvel está localizado à Rua Paladium nº 50, Bairro Jardim Santa Tereza – Embu das Artes/SP.

Ônus – Consta na Av.1 (02/06/2022) o transporte da penhora exequenda e da penhora em favor de Silvio Francesco de Fazio e outros extraída dos autos sob o nº 0012935-71.2020.8.26.0002 da 6ª Vara Cível do Foro Regional Santo Amaro da Comarca de São

Paulo/SP. Consta na Av.2 (02/06/2022) a penhora em favor de Kazuko Sumioshi extraída dos autos sob o nº 0001595-55.2020.8.26.0609 da 2ª Vara Cível de Taboão da Serra/SP.

Avaliação – (junho/2022) – R\$406.000,00, que atualizada até agosto/2026 perfaz R\$485.548,50. 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 os Executados, o coproprietário e demais credores e interessados 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, 19 de agosto de 2026.

Viviani Dourado Berton Chaves
Juíza de Direito