

3ª Vara Cível do Foro Regional Lapa da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Jose Donizeti Perfetto** (CPF 895.966.338-72), **Amarilida Aparecida Perfetto Hermogenes** (CPF 220.363.678-52) e **Espólio de Odir Sampaio Perfetto** (CPF 522.154.908-53) através de seu inventariante **Marcio Gobbi Perfetto** (CPF 270.125.758-16), bem como dos coproprietários **Maria Helena Gobbi Perfetto** (CPF 250.124.998-40) e **Edmar Antonio Perfetto** (CPF 530.675.258-68), nos autos da **Ação** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida por **Ari Sampaio Perfetto**. Processo nº **0001581-43.2020.8.26.0004**.

A Dra. **Adriana Genin Fiore Basso**, Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional Lapa 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 **03/08/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **06/08/26** 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 **06/08/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **26/08/26**, 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 plataforma 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 apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2º Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 70% (setenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista) – O pagamento deverá ser feito à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. 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.

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.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, fica desde já autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma www.destakleiloes.com.br, desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

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 do leiloeiro, 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.

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 do leiloeiro, 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 do leiloeiro, 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.

Bens:

I – UM PRÉDIO à RUA AGUANOS, nº 271, Centro, Industrial de Jaguaré, no 13º Subdistrito, Butantã e o terreno constituído por parte do lote 3, da quadra 2, mede 10,52m de frente para a referida Rua Aguanos, em curva, 35,30m da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, 37,70m da frente aos fundos, pelo lado esquerdo e 1,70m na linha dos fundos, confrontando pelos lados com o remanescente do lote 3, lote 4 e nos fundos com os lotes nºs. 24 e 25, encerrando uma área de 216,00m². Imóvel objeto da matrícula 21.205 do 18º CRI de São Paulo/SP e com Contribuinte Municipal sob o nº 082.177.0003-6 em área maior.

Segundo laudo de avaliação indireta de fls. 865/959 o imóvel está localizado à Rua Aguanos, nº 271, Jaguaré, São Paulo/SP.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.9 (13/04/2020) indisponibilidade de bens e na Av.11 (04/02/2022) penhora em favor de Maria Aparecida Araujo Duarte Silva, nos autos do processo sob nº 01927005320075020009 da 9ª Vara do Trabalho de São Paulo.

Avaliação do bem – (fevereiro/2025) – R\$621.200,00 que atualizada até maio/2026 perfaz R\$663.366,61. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

II – Direitos hereditários (possessórios) sobre um imóvel sito à Rua BARÃO DE SÃO GABRIEL, - lote 62 da quadra 13 no bairro da “Bela Aliança”, no 15º sub-distrito, Lapa. UM TERRENO à rua BARÃO DE SÃO GABRIEL, lado direito de quem vai da rua Passo da Patria para a Rua Peribebuy, distante 82 mts e 58 cents do ponto, (no lote 1 da quadra 13), onde começa a curva da esquina da rua Passo da Patria com a rua Lomas Valentinas, medindo 11 mts e 20 cents de frente por 45 mts e 45 cents da frente aos fundos do lado direito de quem olha da rua para o terreno, 46 mts e 14 cents no lado esquerdo e 10 mts nos fundos, encerrando a área de 485 mts quadrados, confrontando em ambos os lados e fundos com a transmitente. Imóvel objeto da transcrição 38.953 do 10º ORI de São Paulo/SP e com Cadastro Municipal sob o nº 080.076.0075-2.

Consta na Av.1 a construção de uma casa s/nº.

Segundo laudo de avaliação de fls. 865/959 trata-se de um terreno com área total de 485,00m², com área construída 203,00m² que corresponde a uma casa composta por hall de entrada, sala de estar, sala de jantar, copa/cozinha, área coberta – terraço, banheiro social, 1 dormitório com closet e varanda coberta, mais 2 dormitórios e com área descoberta aos fundos. O imóvel está localizado à Rua Barão de São Gabriel, nº 441, Lapa, São Paulo/SP.

Ônus da Transcrição – Nada consta.

De acordo com o Formal de Partilha (publicado e não averbado na matrícula) de processo sob nº 278/89 dos proprietários do imóvel José Perfetto e Alice Sampaio Perfetto (pais dos executados), o imóvel pertence exclusivamente aos herdeiros filhos.

Avaliação do bem – (fevereiro/2025) – R\$1.477.000,00 que atualizada até maio/2026 perfaz R\$1.577.257,70. 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 inventariante, os coproprietários 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, 22 de maio de 2026.

Adriana Genin Fiore Basso
Juíza de Direito