



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**4ª VARA CÍVEL**

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, salas 202 e 204, Casa Verde - CEP 02546-000, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-mail: santana4cv@tjsp.jus.br

**EDITAL DE HASTAS PÚBLICAS PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS**

**Processo nº 0031232-24.2000.8.26.0004**

**AÇÃO DE EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA - FIANÇA**

Requerente: **JOSÉ DA CONCEIÇÃO MACIEL ROMÃO (CPF Nº 183.945.588-87) e sua esposa ANA CRISTINA DE SOUZA ROMÃO (CPF Nº 042.313.248-24)**

Requeridos: **OSMANN BARROS DE LEMOS (CPF Nº 066.953.700-44) e sua esposa IZABEL SILVA DE LEMOS (CPF Nº 170.800.308-89)**

Interessados: **KÁTIA CRISTINA DE LEMOS (RG Nº 24.974.317-6), KARINE ISABEL DE LEMOS (RG Nº 34.371.793-1), KAMILA ARCANJA DE LEMOS NASCIMENTO (RG Nº 27.046.685-7)**

A Dra. **FERNANDA DE CARVALHO QUEIROZ**, M.M. Juíza de Direito da 04ª Vara Cível do Foro Regional de Santana da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

**FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E INTERESSADOS POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15) e regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e art. 250 e seguintes da Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, bem como Resolução 236 do CNJ que a leiloeira nomeada, Sra. Lucia Maria Ferreira Bagarollo, matriculada na Jucesp n.º 952, com escritório na Rua José Cote de Andrade, nº 304, Vivenda Cote Gil – Olímpia – SP, através da gestora judicial homologada pelo Tribunal de Justiça, [www.mundodosleiloes.com.br](http://www.mundodosleiloes.com.br), levará a público pregão para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:**

**1ª fase com início dia 27/05/2019 às 15:00 horas, encerrando no dia 30/05/2019 às 15:00 horas, não podendo neste caso o valor ser inferior ao da avaliação, sendo que não abrindo licitantes, abrir-se a**

**2ª fase no dia 30/05/2019 às 15:01 horas encerrando no dia 20/06/2019 às 15:00 horas, ocasião em que o bem não poderá ser entregue por valor inferior a 60% do valor de avaliação.**

**Incremento: R\$ 2.000,00**



# TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

4ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, salas 202 e 204, Casa Verde - CEP 02546-000, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-mail: santana4cv@tjsp.jus.br

**BEM IMÓVEL:** Um terreno situado à Rua dos Rodrigues, constituído de parte do lote 43, da quadra C, do Jardim Tabor, no 44º Subdistrito – Limão, medindo 5,25m de frente, por 25,75m da frente aos fundos do lado direito, de quem do mesmo olha para a rua, confinando com a casa nº 630, ambas da Rua dos Rodrigues, tendo nos fundos a mesma largura de frente, confinando com a casa nº 46, da Rua três, encerrando a área aproximada de 127,50m<sup>2</sup>, cadastro de contribuinte da Prefeitura Municipal de São Paulo nº 076.424.0018-7 e matrícula nº 58.906 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Segundo o Laudo de avaliação o imóvel esta localizado na Rua dos Rodrigues, nº640, Bairro do Limão, São Paulo, trata –se de imóvel residencial , com dois cômodos, banheiro, cozinha, sala, lavanderia e garagem, a entrada do imóvel possui portão de ferro com garagem frontal e corredor lateral esquerdo, a sala possui dimensões de 3,65 m por 2,97m, com piso de cerâmica, pela entrada de sala, ao lado direito há uma porta de acesso ao quarto principal, com piso em cerâmica com dimensões de 3,69m x 3,47m, a garagem de 4,64m na frente e 4,63 m aos fundos por 3,81m de profundidade, o banheiro possui paredes azulejadas, piso em cerâmica pie e sanitário com dimensões de 2,45m por 1,60m, a cozinha possui paredes revestidas com azulejos, piso em cerâmica, com dimensões de 3,43m por 3,53m, no fundo há um quarto com dimensões de 2,87m por 3,66m, a lavanderia possui dimensões de 2,70m por 1,89m. Avaliação (out/2018) R\$ 343.077,91. Avaliação Atualizada (mar/2019) R\$ 347.173,44, a ser atualizado até a data da arrematação. Valor da Dívida: (mar/2019): R\$ 377.968,15, a ser atualizado até a data da arrematação.

**ÔNUS E GRAVAMES:** Consta às fls. 275. A presente execução tramita somente contra ISABEL SILVA DE LEMOS, foi penhorada a integralidade do imóvel nos termos do artigo 655- B do CPC, foi intimada as herdeiras do condômino já falecido, **KÁTIA CRISTINA DE LEMOS (RG Nº 24.974.317-6), KARINE ISABEL DE LEMOS (RG Nº 34.371.793-1), KAMILA ARCANJA DE LEMOS NASCIMENTO (RG Nº 27.046.685-7)** à penhora da integralidade do imóvel, sendo que a meação então pertencente à **OSMAR BARROS DE LEITE**, recairá sobre o produto da arrematação ou deverá ser paga pelo adjudicante, bem como do valor da avaliação feita em 09/02/2010 em R\$ 75.000,00 que atualizado até (mar/2019) R\$ 131.834,94 tendo assim direito de preferência.

**Constam débitos de ITPU no valor de R\$ 9.749,61.**

O arrematante arcará com 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 e exceto os débitos condominiais que possuem natureza *propter rem*, os quais ficam sub-rogados no preço da



# TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

4ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, salas 202 e 204, Casa Verde - CEP 02546-000, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-mail: santana4cv@tjsp.jus.br

arrematação. Não há nos autos informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causas pendentes.

É ônus do interessado, entretanto, a verificação do bem oferecido à venda, o seu estado de conservação, bem como eventuais dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital. Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive todas as despesas decorrentes da retirada do bem, impostos, taxas, emolumentos, seguros, embalagens, transporte, frete, carregamento, descarregamento.

**DO ÔNUS HIPOTECÁRIO.** De acordo com o art. 1499, VI do Código Civil, a hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário. É preferencial o crédito exequente referente a cobrança do condomínio, sendo sub-rogado integralmente até o limite do valor da arrematação.

**DA MEAÇÃO:** Nos termos do Art. 843, do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**CONDIÇÕES DE VENDA: DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O Edital será publicado on line, na rede mundial de computadores no site [www.mundodosleiloes.com.br](http://www.mundodosleiloes.com.br), nos termos do art. 887, § 2º, do CPC, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias do início das praças. **DO CADASTRO:** O usuário interessado em participar da alienação eletrônica, por meio da rede mundial de computadores, deverá se cadastrar, gratuitamente, com no mínimo 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão, no site [www.mundodosleiloes.com.br](http://www.mundodosleiloes.com.br) e encaminhar os documentos solicitados pela gestora para efetivação do cadastro (art. 12 ao 15, da Resolução 236, do CNJ). **DOS LANCES:** O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico da gestora [www.mundodosleiloes.com.br](http://www.mundodosleiloes.com.br) e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas (Art. 22, Resolução 236, do CNJ). Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços, como também não haverá exclusão de lance ofertado (art. 22, parágrafo único do CNJ, art. 15, do Prov. CSM nº 1625/2009 e art. 264 das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do TJSP). O primeiro pregão da alienação judicial eletrônica tem início na data indicada (art. 11 do Prov CSM nº 1625/2009 e art. 260 Normas de Serviços da Corregedoria Geral do TJSP). Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado para três minutos e sinalizado para que todos os usuários



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

4ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, salas 202 e 204, Casa Verde - CEP 02546-000, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-mail: santana4cv@tjsp.jus.br

interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 21, Resolução 236, do CNJ, art. 14 Prov CSM nº 1625/2009). **DO PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATÇÃO:** A arrematação far-se-à mediante pagamento imediato do preço pelo arrematante através de Guia de Depósito judicial do Banco do Brasil (emitida pela leiloeira) no prazo de 24 horas do encerramento do leilão (art. 892, do CPC e art. 19 do Prov. CSM 1625/2009). **DA COMISSÃO DA LEILOEIRA:** A comissão da leiloeira será de 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação, não se incluindo o valor do lance (art. 884, parágrafo único do CPC, art. 7º da Resolução 236, do CNJ, art. 17 do Prov. CSM nº 1625/2009, art. 264 e 266 das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do TJSP e art. 24 do decreto 21.981/32 que regulamenta a profissão de leiloeiro no Brasil), a qual será paga pelo arrematante em igual prazo (até 24 horas após o leilão), mediante depósito judicial do Banco do Brasil (emitida pela leiloeira).. **DO AUTO DE ARREMATÇÃO:** O auto de arrematação será assinado pelo juiz, pelo arrematante e pela leiloeira, somente após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão (art. 903 do Código de Processo Civil e art. 25, da Resolução 236, do CNJ). Assinado o auto, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretratável. Não sendo efetuado o depósito da oferta, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos a apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897, do CPC (Art. 26, DA Resolução 236, do CNJ, Art. 21, do Prov. 1625/2009). **IMISSÃO NA POSSE/ENTREGA DO BEM:** A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e 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 (art. 18, Resolução 236, do CNJ), sendo que todos os atos atinentes à retirada, desmontagem, transporte, transferência material e imissão na posse e entrega do bem, serão de responsabilidade do arrematante. **VISITAS:** Ficam autorizados os funcionários da leiloeira, devidamente identificados a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, que em caso de resistência poderá solicitar o auxílio de apoio policial designando-se datas para as visitas.

**DA ADJUDICAÇÃO:** No caso de Adjudicação ficará igualmente responsável pelo pagamento da comissão da leiloeira no valor de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação. Se o credor optar pela não adjudicação (art. 892, §1º, do CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Caso exceda o valor da dívida, deverá depositar o valor excedente, no prazo de 03 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado. **DA REMIÇÃO DO EXECUTADO:** Se o executado, após o



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

4ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, salas 202 e 204, Casa Verde - CEP 02546-000, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-mail: santana4cv@tjsp.jus.br

encaminhamento do edital para publicação, ou no curso do leilão, pagar a dívida antes da adjudicação ou alienação do bem, na forma do art. 826, do CPC, deverá apresentar até as datas e horas designadas para o leilão, a guia comprobatória, do referido pagamento, acompanhada da petição fazendo menção expressa quanto a remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá o executado pagar à leiloeira, a título de ressarcimento de despesas com o procedimento do Leilão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação do bem. Da mesma forma, se a remição/pagamento ou parcelamento do débito, no curso do leilão judicial eletrônico pagar à leiloeira, a título de ressarcimento de despesas com o procedimento do Leilão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação. **ACORDO JUDICIAL:** A partir do encaminhamento do Edital para publicação, se as partes entabularem acordo judicial, fica o executado obrigado a pagar à leiloeira, comissão de 5% (cinco por cento), sobre o valor da avaliação do bem, logo na primeira prestação da avença. **ACORDO EXTRAJUDICIAL E/OU DESISTÊNCIA DA EXECUÇÃO:** Em caso de acordo extrajudicial, bem como houver desistência da execução, após o encaminhamento do edital para publicação, fica o executado obrigado a pagar à leiloeira, comissão, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação, atualizado pelos índices da Tabela Prática do TJSP. **EMBARGOS DE TERCEIRO:** Caso haja, no curso do leilão, interposição de Embargos de Terceiros que venham cancelar a Hasta pública, se julgados improcedentes, pagará o executado à Leiloeira, a título de ressarcimento de despesas, o percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado do bem levado a leilão. Ocorrendo qualquer das hipóteses acima elencadas, já houver sido ofertado lance, a comissão da leiloeira será de 5% (cinco por cento) do valor da eventual arrematação.

**PROPOSTA DE PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações devem ser apresentadas por escrito e endereçadas ao juízo, e enviadas no e-mail da leiloeira: [juridico@mundodosleiloes.com.br](mailto:juridico@mundodosleiloes.com.br), até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizado. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação da proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art.895, CPC). Em caso de Hasta única as propostas deverão ser encaminhada antes do início do leilão. Em qualquer



# TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

4ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, salas 202 e 204, Casa Verde - CEP 02546-000, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-mail: santana4cv@tjsp.jus.br

hipótese de proposta de parcelamento incide a comissão da leiloeira no importe de 5% (cinco por cento) do valor da proposta.

**DA DESISTENCIA:** Nos termos do art. 903, do CPC, o arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito: I - se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital; II - se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no § 1º; III - uma vez citado para responder a ação autônoma de que trata o § 4º do artigo mencionado, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação. **Salvo nos casos em que o arrematante comprovar responsabilidade da leiloeira, não haverá devolução da comissão paga pelo arrematante, diante do efetivo cumprimento das atribuições da leiloeira.**

**PENALIDADES:** Se o arrematante ou seu fiador não pagar o preço no prazo estabelecido, o juiz impor-lhe-á, em favor do exequente, a perda da caução, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos (Art. 897, CPC). O fiador do arrematante que pagar o valor do lance e a multa poderá requerer que a arrematação lhe seja transferida (Art. 898, CPC). **Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do Código Civil - ficará sujeito as penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Caso, declarado lance vencedor, o lançador não pagar a oferta, fica estabelecido multa de 20% (vinte por cento) em favor do exequente, bem como o pagamento da comissão da leiloeira, no importe de 5% (cinco por cento) do valor do lance, nos termos do art. 39 e 40 do decreto 21.981/32 e Portaria TJSP 9.349/2016.**

**DUVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** pessoalmente perante o Ofício onde tramita a presente ação, ou no escritório da Leiloeira Oficial, ou ainda, pelo telefone (11) 4862-0013 – e-mail: [contato@mundodosleiloes.com.br](mailto:contato@mundodosleiloes.com.br).

Nos termos do art. 889, inciso I, do CPC ficam os executados intimados das designações supra. A publicação do presente edital supre intimação pessoal. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889, parágrafo único do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO PAULO**

**4ª VARA CÍVEL**

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, salas 202 e 204, Casa Verde - CEP 02546-000, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-mail: santana4cv@tjsp.jus.br

São Paulo, 01 de abril de 2019.

---

**FERNANDA DE CARVALHO QUEIROZ**

**Juíza de Direito**