

## EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

### 1ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara, Comarca de São Paulo - SP

**EDITAL DE 1º e 2º Leilão** e de intimação da requerida **TERESA MARIA MUSSATO** (CPF 173.674.828-90), da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**, dos coproprietários **ELSA MARIA CAMACHO DE ARRUDA** (CPF 804.854.058-49) e **MARIA LIGIA DE FREITAS CAMACHO** (CPF 693.181.238-68), eventuais ocupantes dos imóveis abaixo e demais interessados, expedido nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara, Comarca de São Paulo - SP, ajuizada por **JOSÉ AVELINO FERNANDES CAMACHO (CPF 940.809.768-87)** em face de **TERESA MARIA MUSSATO - processo nº 0005978-80.2022.8.26.0003**.

A Dra. **CRISTIANE VIEIRA**, Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que foi designada a venda dos bens descritos abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DOS IMÓVEIS** - Os imóveis serão vendidos em caráter "*AD CORPUS*" e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. "Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa". Eventuais regularizações registrares e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

**DATAS DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal [WWW.NRNLEILOES.COM.BR](http://WWW.NRNLEILOES.COM.BR), tendo o 1º Leilão início no dia **08/07/2024** às 14h00, e se encerrará dia **11/07/2024** às 14h00, 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 **11/07/2024** às 14h01, e se encerrará no dia **31/07/2024**, com os horários de encerramento especificados em cada lote, onde serão aceitos lances iguais ou superiores aos valores das avaliações.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Helio Deutsch de Freitas Braga, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 798.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DOS BENS** – No 2º Leilão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá aos valores das avaliações, que serão atualizadas até a data de início da alienação judicial.

**PREFERÊNCIA NA ARREMATÇÃO:** É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições, de acordo com o art. 843, §1º do CPC.

**DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre os imóveis correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU e demais taxas e impostos, nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**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 deverão apresentar propostas escritas de arrematação de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, ([WWW.NRNLEILOES.COM.BR](http://WWW.NRNLEILOES.COM.BR)), junto ao lote do leilão (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao MM. Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Porém, caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado (Art. 895, § 7º, CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC). A proposta, em qualquer hipótese, conterà pelo menos 25% do valor atualizado do bem para pagamento à vista e demais disposições previstas nos parágrafos 1º e 2º do art. 895 do CPC.

**PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em 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; 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, parágrafos 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. 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.

**DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de depósito bancário, sendo os dados informados oportunamente. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [WWW.NRNLEILOES.COM.BR](http://WWW.NRNLEILOES.COM.BR).

**CANCELAMENTO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Caso o executado pagar o débito ou houver composição entre as partes após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente. Caso o acordo, pagamento do débito ou a adjudicação ocorram após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

**DA INTIMAÇÃO: 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.**

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro [www.nrnleiloes.com.br](http://www.nrnleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e as descrições detalhadas dos bens a serem apreçados.

**RELAÇÃO DOS BENS – 1)** Imóvel: Rua Pierre Curie nº 104, Jardim da Saúde, Saúde – 21º Subdistrito. Uma casa e respectivo terreno medindo 9,00m de frente, por 24,00m do lado direito de quem da rua o olha, confrontando com o imóvel nº 104-fds da Rua Pierre Curie (matrícula 219.376 deste Registro), daí deflete à esquerda e segue 13,50m, confrontando com o mesmo imóvel anterior, daí deflete à esquerda e segue 23,70m, confrontando com parte do imóvel nº 110 da Rua Pierre Curie, até atingir o alinhamento da rua onde iniciam estas divisas, encerrando a área de 261,00m<sup>2</sup>. Contribuinte nº 049.015.0078-3, objeto da matrícula nº 231.878 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP. Conforme laudo de avaliação (fls. 333/363), trata-se de uma edificação de dois pavimentos, com área total construída igual a 165,00m<sup>2</sup>. **Valor da Avaliação: R\$ 1.003.597,74 (abril/2024). Valor da Avaliação atualizado até maio de 2024: R\$ 1.007.311,05 (um milhão, sete mil, trezentos e onze reais e cinco centavos)** - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

**ÔNUS:** Consta conforme Av.1, que o terreno é destinado à construção de uma casa de moradia, não podendo em caso algum, ser nele construída ou instalada qualquer indústria ou comércio, nem coqueiras ou estábulos, ou ainda explorada a extração de areia ou outro qualquer material, por meio de escavações ou movimentos de terra; Conforme Av.4, 4/16 avos do imóvel ficaram gravados com a cláusula de incomunicabilidade, extensiva aos frutos e rendimento, e; Conforme Av.5, a penhora exequenda.

**DÉBITOS DE IPTU:** Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores: Nada consta até 08.05.2024. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício Atual: R\$ 4.798,29 até 08.05.2024.

**DO ENCERRAMENTO DO LOTE:** Este lote encerrará em 31/07/2024 às 14h00min.

**2)** Imóvel: Rua Pierre Curie, parte do lote 39 da quadra 25, no Jardim da Saúde, na Saúde – 21º Subdistrito. Um terreno medindo 1,00m de frente, do lado direito de quem da rua olha para o terreno mede 35,92m, confrontando com o lote 38, daí virando à esquerda segue por uma reta de 17,60m, onde confronta com os lotes 43 e 44 da quadra 25; daí virando novamente a esquerda, na extensão de 7,22m, onde confronta com parte do lote 40; daí vira outra vez a esquerda, na extensão de 13,50m, onde confronta com os fundos do remanescente do lote de propriedade de José Daniel Fernandes Camacho e sua mulher Maria Zita de Freitas; daí vira à direita, e segue na extensão de 24,00m, até atingir o alinhamento da rua onde iniciam estas divisas, confrontando com o remanescente do lote de propriedade de José Daniel Fernandes Camacho e sua mulher Maria Zita de Freitas, encerrando a área de 180,00m<sup>2</sup>. Contribuinte nº 049.015.0079-1, objeto da matrícula nº 219.376 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP. Conforme Av.6, o imóvel confronta atualmente do lado esquerdo de quem da rua o olha, com a lateral direita e fundos do prédio nº 104 e parte da lateral direita do prédio nº 110, do lado direito com a lateral esquerda do prédio nº 90, ambos da Rua Pierre Curie e nos fundos com parte dos fundos do prédio nº 93 e fundos do prédio nº 89 da Rua Madame Curie; Conforme Av.11, no terreno foi construído um prédio sob nº 104 – fundos da Rua Pierre Curie, com área de 50,00m<sup>2</sup>. **Valor da Avaliação: R\$ 304.120,53 (abril/2024). Valor da Avaliação atualizado até maio de 2024: R\$ 305.245,78 (trezentos e cinco mil, duzentos e quarenta e cinco reais e setenta e oito centavos)** - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

**ÔNUS:** Consta conforme Av.12, que o terreno é destinado à construção de uma casa de moradia, não podendo em caso algum, ser nele construída ou instalada qualquer indústria ou comércio, nem cocheiras ou estábulos, ou ainda explorada a extração de areia ou outro qualquer material, por meio de escavações ou movimentos de terra; Conforme Av.14, 4/32 avos do imóvel ficaram gravados com a cláusula de incomunicabilidade, extensiva aos frutos e rendimento, e; Conforme Av.15, a penhora exequenda.

**DÉBITOS DE IPTU:** Não constam débitos de IPTU/Dívida Ativa até 08/05/2024.

**DO ENCERRAMENTO DO LOTE:** Este lote encerrará em 31/07/2024 às 14h10min.

**CRÉDITO EXECUTADO:** Débitos desta ação no valor de R\$ 48.937,58 em abril de 2024.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Maria Paula, 36 - 2º andar, Conjunto B - Bela Vista - CEP: 01319 - 000 - São Paulo/SP, tel: (11) 2149-2249, (11) 3241-4847, ou (11) 9 1858-4628 e email: [CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR](mailto:CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR).

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. **Assim, pelo presente edital fica a requerida supracitada e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

**NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, 17 de maio de 2024.

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

---

**CRISTIANE VIEIRA**

Juíza de Direito