



PRÓ-JUD LEILÕES



EDITAL DE PRAÇA ÚNICA DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO – DA COMARCA DE SÃO PAULO

EDITAL de Praça Única de Leilão Judicial Eletrônico do bem abaixo descrito, bem como para intimação dos Executados **INÊS PEREIRA DA SILVA**, CPF nº 161.591.598-28; **AGUINALDO ALVES DA SILVA**, CPF nº 574.292.788-68; **IVAN TADEU DIAS PEREIRA**, CPF nº 012.539.518-37; **REGINA MAGRINO DIAS PEREIRA**, CPF nº 040.155.278-01; dos terceiros interessados **SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL - RFB**, CNPJ nº 00.394.460/0058-87 e demais interessados, extraído dos autos da **ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS, processo nº 1030057-80.2020.8.26.0002**, que tramita perante a 7ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro – da Comarca de São Paulo, requerida por **IVONE PEREIRA AMORIM**, CPF nº 055.369.198-81; **APARECIDA PEREIRA DE OLIVEIRA**, CPF nº 327.397.388-97; **SERGIO DIAS PEREIRA**, CPF nº 046.294.038-17; **ROSANE APARECIDA DE TOLEDO PEREIRA**, CPF nº 130.155.898-22; **IRINEU DIAS PEREIRA**, CPF nº 759.010.058-72; **ADNILCE DE SOUZA DIAS PEREIRA**, CPF nº 14.668.678-17.

O **Dr. Sergio Ludovico Martins**, MMº Juiz de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos que virem ou tiverem conhecimento do presente Edital, que, através do sistema Gestor de Alienação Eletrônica, **PRÓ-JUD LEILÕES**, hospedado no endereço eletrônico www.projudleiloes.com.br e sob condução do **Leiloeiro Público Oficial, Sr. Carlos Campanhã, inscrito na JUCESP sob nº 1.053**, levará a público Leilão Judicial, ou seja, a público pregão de venda e arrematação, pelo maior lance, o bem a seguir descrito:

1. DO BEM: UMA CASA E SEU RESPECTIVO TERRENO, LOCALIZADOS NA RUA GOMES DE AMORIM, Nº 115, AMERICANÓPOLIS, SÃO PAULO – SP, CEP 04416-020. Assim descrito em sua Matrícula: TERRENO situado na Rua Gomes de Amorim, constante do lote 41 da quadra B, no lugar denominado Cupacê, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, medindo 6,00m de frente, por 21,00m da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 126,00m², confrontando de quem da via olha para o imóvel, do lado direito com o lote 42; do lado esquerdo com o lote 40; e nos fundos com parte dos lotes 04 e 05.

Descrição do Imóvel: O imóvel é constituído por uma edificação principal dividida em três casas, sendo a casa 1 e casa 2 térreas e a casa 3 com dois pavimentos. A casa 1 é possui quarto, cozinha, banheiro; e a casa 2 é composta por quarto, sala, banheiro cozinha; a casa 3 não foi vistoriada pois estava trancada.

Matrícula: nº 389.453 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Contribuinte Municipal SQL nº 172.371.0040-7.



PRÓ-JUD LEILÕES



Ônus/Gravames ativos: Av.11 – Averbado o ARROLAMENTO DE BENS para constar que a parte ideal correspondente a 1/7 do imóvel desta matrícula passou a integrar o termo de arrolamento de bens e direitos do sujeito passivo Ivan Tadeu Dias Pereira, CPF nº 012.539.518-37, relativo ao processo de arrolamento de bens nº 15746.723049/2021-21; **Av.13** - Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS de Ivan Tadeu Dias Pereira, CPF nº 012.539.518-37, determinada nos autos da Execução Fiscal nº 50272094320224036182 que tramita perante a 11ª Vara Cível de Execuções Fiscais do Tribunal Regional Federal da Terceira Região do Estado de São Paulo.

Débito de IPTU: Nada consta, conforme Certidão Negativa de Débitos emitida em maio/2026.

Avaliação: R\$ 234.216,67 atualizada até maio/2026, que será atualizada até a data do início do leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Avaliação original: R\$ 217.000,00** realizada em novembro/2024.

Recursos: Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.

Situação: Ocupado.

2. DA PRAÇA ELETRÔNICA:

PRAÇA ÚNICA	DATA	HORÁRIO
Início	20 / 07 / 2026	10 : 00 horas
Término	10 / 08 / 2026	10 : 00 horas

3. DO VALOR DE ARREMATAÇÃO: O valor mínimo para a venda do bem praceado será o valor da avaliação judicial, que será atualizada pela tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até a data do início do leilão.

4. DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo Leiloeiro.

5. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, que não está incluso no valor do lance, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo Leiloeiro.

6. DA RESTITUIÇÃO DA COMISSÃO PAGA AO LEILOEIRO: Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público, bem como as despesas com a remoção, e guarda



dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação, nos termos do art. 7º, § 4º da Resolução CNJ nº 236/2016.

7. DO PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem em prestações, poderá apresentar: **(i)** na primeira etapa, proposta on-line diretamente na plataforma, por valor não inferior ao valor da avaliação atualizada, com oferta de pagamento de pelo menos 25% (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, bem como deverão indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. A apresentação de propostas não suspenderá o leilão, bem como o lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta parcelada. Será considerada vencedora a proposta que oferecer o maior valor total, que será reduzida a termo e assinada pelo proponente. Deverão ser observadas as demais regras do art. 895 do Código de Processo Civil. A comissão de 5% devida ao Leiloeiro/Gestor não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista diretamente ao Leiloeiro.

8. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: **(i)** Nos termos do art. 843, § 1º do Código de Processo Civil, é reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições com o arrematante. **(ii)** Conforme disposto no art. 892 § 2º do Código de Processo Civil, se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem. **(iii)** O direito de preferência deve ser manifestado por escrito diretamente ao Leiloeiro até o término do leilão, sem prejuízo da comissão do Leiloeiro.

9. DA ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir (depositar) o preço, salvo se o valor dos bens exceder ao seu crédito atualizado, caso em que depositará a diferença em 3 (três dias), bem como a comissão do leiloeiro, que não é considerada despesa processual, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas.

10. DA RESERVA DA QUOTA PARTE: Tratando-se de penhora sobre bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, observada a limitação em relação às hipóteses do artigo 843, §2º do Código de Processo Civil.

11. DA REMIÇÃO (PAGAMENTO): **(i)** Se o executado ou qualquer interessado, após a publicação do edital, compor-se ou quitar o débito total ou parcialmente antes da data da praça ou em seu curso, serão devidas as despesas efetuadas pelo leiloeiro. **(ii)** Se a remição ocorrer após a realização da hasta pública positiva, será devida a comissão integral fixada em juízo, nos termos do §3º, do artigo 7º, da Resolução nº 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça.



12. DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

13. DOS DEMAIS DÉBITOS REFERENTE AO BEM: Nos termos do art. 908, § 1º, do Código de Processo civil, no caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaiam sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

14. DO ESTADO E DAS DESPESAS: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, sendo que as áreas mencionadas neste Edital, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos do bem são apenas ilustrativas, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, transporte, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição, tais como registro da Carta de Arrematação, taxas, emolumentos, averbações, imposto de transmissão ITBI etc.

15. DAS INDISPONIBILIDADES E CONSTRIÇÕES: No caso de arrematação, todas as indisponibilidades e constrições oriundas de outros processos serão canceladas por ordem do Juízo expropriante, arcando o interessado com os emolumentos devidos, nos termos do art. 320-G, do Provimento CNJ nº 149/2023.

16. DA LEGISLAÇÃO: A Alienação Judicial Eletrônica obedecerá ao disposto na legislação vigente, notadamente ao disposto nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, nos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – NSCGJ, do Decreto nº 21.981/32 e demais legislações aplicadas à espécie.

17. DA DISPONIBILIZAÇÃO E PUBLICIDADE DOS DOCUMENTOS: O presente Edital e toda documentação relativa ao presente certame estão disponíveis no website www.projudleiloes.com.br.

18. DA SUPERVISÃO E RESPONSABILIDADE DO LEILÃO JUDICIAL: O público Leilão Judicial será realizado somente por meio eletrônico, através do Sistema Gestor hospedado em www.projudleiloes.com.br e sob condução do Leiloeiro Público Oficial Carlos Campanhã, inscrito na JUCESP sob nº 1.053.

19. DA PARTICIPAÇÃO: O interessado em participar do Leilão deverá se cadastrar previamente no website www.projudleiloes.com.br, fazer o envio da documentação requerida e requerer habilitação específica para este leilão.

20. DA OFERTA DE LANCES: Durante o pregão eletrônico, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema gestor do Leiloeiro, hospedado no endereço eletrônico em www.projudleiloes.com.br. Sobrevindo lances nos três últimos minutos, antecedentes ao término do Leilão, o horário de fechamento do Leilão será prorrogado por mais 03 (três) minutos e sinalizado para que todos os usuários habilitados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. Transcorridos 03 (três) minutos do



PRÓ-JUD LEILÕES



último lance o Leilão será encerrado e este declarado o vencedor. Não serão aceitas ofertas de lances via telefone, fax, e-mail, carta, ou qualquer outra forma que não seja no próprio sistema on-line.

21. DEMAIS INFORMAÇÕES: Maiores esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente na sede da PRÓ-JUD LEILÕES ou através do telefone (11) 2892-8648 e e-mail: contato@projudleiloes.com.br.

22. DAS INTIMAÇÕES: Ficam intimados os Executados e as demais pessoas descritas no início do presente Edital, que será afixado e publicado na forma da lei e do provimento acima citados, notadamente o Parágrafo Único do artigo 889 do Código de Processo Civil, que preceitua que “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”.

Dr. Sergio Ludovico Martins

Juiz de Direito