EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ - DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

PROCESSO Nº 0007099-36.2019.8.26.0008

EDITAL de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do imóvel abaixo descrito, para conhecimento dos interessados e intimação das partes e terceiros interessados, extraído dos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CHEQUE**, processo nº 0007099-36.2019.8.26.0008, derivado do processo principal nº 1006800-42.2019.8.26.0008, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional VIII - Tatuapé da Comarca de São Paulo/SP, promovido por **APOLO STORE LTDA.**, anteriormente denominada Apolo Store EIRELI-EPP, CNPJ nº 17.879.692/0001-92, em face de **RAUL PEREIRA DE BARROS**, CPF nº 088.078.968-93, e para intimação de sua esposa **DANIELA OLIVEIRA SANCHES DE BARROS**, CPF nº 115.147.208-50; das coproprietárias registrais **MARIA DO CARMO PEREIRA DE BARROS**, CPF nº 156.869.408-35, e **MARIA DE LOURDES DE BARROS NOGUEIRA**, CPF nº 125.594.838-35; de seus sucessores, da **PREFEITURA MUNICIAPL DE SÃO PAULO** e demais pessoas interessadas.

O Dr. Alberto Gibin Villela, MM. Juiz de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos quantos virem ou tiverem conhecimento do presente Edital que, pelo sistema gestor de alienação eletrônica PRÓ-JUD LEILÕES, hospedado em www.projudleiloes.com.br, e sob a condução do Leiloeiro Público Oficial **Carlos Campanhã**, inscrito na JUCESP sob nº 1.053, será levado a público leilão, pelo maior lance, o imóvel a seguir descrito:

1. DO OBJETO DA ALIENAÇÃO

Será alienada, em lote único, a propriedade integral do **IMÓVEL COMPOSTO POR DOIS PRÉDIOS/CASAS INDEPENDENTES E RESPECTIVO TERRENO DE APROXIMADAMENTE 260,00 M²**.

2. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

MATRÍCULA: nº 92.260 do 3º Registro de Imóveis de São Paulo, CNM 113282.2.0092260-95.

ENDEREÇO: Rua Major Sampaio, nºs 78 e 80, Santana, São Paulo/SP, CEP 02035-000.

DESCRIÇÃO REGISTRAL: Os prédios e respectivo terreno situados à Rua Major Sampaio, nºs 78 e 80, no 8º Subdistrito - Santana, medindo 10,50 m de frente para a referida rua, por 25,00 m da frente aos fundos em ambos os lados e 10,50 m nos fundos, com área aproximada de 260,00 m². Confronta, à direita de quem olha da rua, com José Fernandes Rocha; à esquerda, com Júlio Palhares; e, nos fundos, com José Fernandes da Rocha. Cadastros municipais nºs 073.058.0036-8 e 073.058.0037-6.

TITULARIDADE, PENHORA E OCUPAÇÃO: A matrícula atribui 50% do imóvel a Maria do Carmo Pereira de Barros, 25% a Maria de Lourdes de Barros Nogueira e 25% ao Executado Raul Pereira de Barros. A penhora foi averbada sob nº AV.5, ficando Raul Pereira de Barros nomeado depositário. Por determinação judicial, a alienação abrangerá a integralidade do imóvel. O imóvel está ocupado.

DÉBITOS, ÔNUS E SUB-ROGAÇÃO: Os extratos municipais emitidos em 15 de outubro de 2026 indicam, para o cadastro nº 073.058.0036-8, IPTU de 2026 no valor de R$ 4.554,07 e Dívida Ativa no valor de R$ 60.053,80; e, para o cadastro nº 073.058.0037-6, IPTU de 2026 no valor de R$ 2.136,53 e Dívida Ativa no valor de R$ 29.710,30. O total tributário identificado é de R$ 96.454,70, sujeito a atualização. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Os efeitos dos demais débitos e obrigações vinculados ao imóvel observarão a lei e as determinações do Juízo.

ÔNUS E AVERBAÇÕES: AV.5 - penhora deste processo, para garantia do crédito exequendo, figurando Apolo Store Ltda. como exequente e Raul Pereira de Barros como depositário. A matrícula atualizada não apresenta outros gravames ativos ou averbações posteriores.

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 135.317,99 (cento e trinta e cinco mil, trezentos e dezessete reais e noventa e nove centavos), atualizado até 27 de maio de 2020, último valor apresentado no processo, que será atualizado até a data do pagamento.

3. DA AVALIAÇÃO E DO PREÇO MÍNIMO

O valor da avaliação judicial vigente da integralidade do imóvel foi fixado em **R$ 1.350.000,00** (um milhão, trezentos e cinquenta mil reais), com data-base em junho de 2026, e será atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo desde essa data até o início do leilão.

Na **1ª praça**, não serão admitidos lances inferiores ao valor da avaliação atualizada. Na **2ª praça**, será admitido lance mínimo correspondente a **90% (noventa por cento)** do valor da avaliação atualizada.

RECURSOS: Não há recurso pendente de julgamento.

4. DO CRONOGRAMA DAS PRAÇAS

A alienação será realizada exclusivamente por meio eletrônico. A 1ª praça permanecerá aberta pelo período indicado abaixo. Somente se não houver lance válido durante o primeiro período, seguir-se-á imediatamente, sem interrupção, a 2ª praça, até a data e o horário indicados no cronograma.

1ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	**26/01/2027**	**10h00**
Término	**29/01/2027**	**10h00**

2ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	**29/01/2027**	**10h00**
Término	**18/02/2027**	**10h00**

5. DO PAGAMENTO À VISTA: O arrematante deverá pagar o preço integral em uma única vez, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após ser declarado vencedor pelo Leiloeiro, mediante depósito judicial vinculado ao processo, conforme instruções que lhe forem fornecidas.

6. DO PAGAMENTO PARCELADO: Eventual proposta de parcelamento deverá ser acompanhada do **pagamento de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta. O saldo ficará limitado a 10 (dez) parcelas mensais, corrigidas pela Tabela Prática de atualização monetária do Tribunal de Justiça de São Paulo e acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês.** O imóvel alienado constituirá garantia do pagamento, com averbação de hipoteca judicial em seu registro, e o arrematante será nomeado depositário do bem, com os deveres inerentes ao encargo. Não serão encaminhadas ao Juízo propostas inferiores aos limites fixados para cada praça. A apresentação da proposta não suspenderá o

leilão, e o lance à vista prevalecerá sobre a proposta parcelada. A comissão do Leiloeiro não poderá ser incluída no parcelamento.

7. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante pagará ao Leiloeiro Público Oficial comissão de **5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação, não incluída no valor do lance.** A comissão deverá ser depositada nos próprios autos, conforme as instruções fornecidas, sendo vedado o depósito em conta própria do Leiloeiro, sob pena de não homologação da arrematação.

8. DA POSSIBILIDADE DE DEDUÇÃO DA COMISSÃO PAGA AO LEILOEIRO: Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do Leiloeiro Público, poderá ser deduzida do produto da arrematação, nos termos do art. 7º, § 4º, da Resolução CNJ nº 236/2016.

9. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Em igualdade de condições, terão preferência na aquisição os coproprietários e, sucessivamente, o cônjuge, os dependentes, os descendentes e os ascendentes do Executado, conforme a lei e a decisão judicial. O direito de preferência deverá ser manifestado por escrito diretamente ao Leiloeiro até o término do leilão, com o depósito integral do valor da oferta no mesmo ato e sem prejuízo da comissão do Leiloeiro.

10. DA ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar o imóvel e for o único credor, não estará obrigado a depositar o preço, salvo se o valor 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.

11. DA TITULARIDADE, DA PENHORA E DA TRANSFERÊNCIA: Raul Pereira de Barros detém 25% do imóvel, e as frações restantes pertencem às coproprietárias registrais Maria do Carmo Pereira de Barros e Maria de Lourdes de Barros Nogueira. Por determinação judicial, a arrematação abrangerá 100% do imóvel da matrícula nº 92.260. A transferência ao arrematante será formalizada pela carta de arrematação e pelo respectivo registro, observadas as determinações do Juízo e as providências do Cartório de Registro de Imóveis competente.

12. DO ESTADO DO BEM, DA OCUPAÇÃO E DA REGULARIZAÇÃO: O imóvel será alienado no estado jurídico, registral, urbanístico, fiscal, físico, de conservação e de ocupação em que se encontra, sem garantia. O imóvel está ocupado e não haverá visitação. A venda é ad corpus, sendo meramente enunciativa a área do terreno mencionada neste Edital, nos catálogos e em outros veículos de comunicação; as fotografias são ilustrativas. Cabe ao interessado examinar a matrícula e os documentos disponíveis e esclarecer previamente suas dúvidas com o Leiloeiro. Correrão por conta do arrematante as providências e despesas posteriores, inclusive eventual desocupação, regularizações, tributo de transmissão, emolumentos, registro e imissão na posse, ressalvadas as obrigações que se sub-roguem no preço por lei ou decisão judicial.

13. DA PUBLICIDADE E DOS DOCUMENTOS: O Edital será publicado no sítio eletrônico designado pelo Juízo, com a antecedência legal, acompanhado, sempre que possível, de descrição detalhada, fotografias, cópia atualizada da matrícula, documentos tributários, avaliações e demais documentos pertinentes.

14. DA PARTICIPAÇÃO E DOS LANCES: O interessado deverá cadastrar-se previamente em www.projudleiloes.com.br, remeter a documentação solicitada, aceitar as condições do certame e requerer habilitação. Os lances serão oferecidos diretamente no sistema e divulgados em tempo real.

Não serão aceitos lances por telefone, fax, e-mail, carta ou outro meio externo à plataforma. O acréscimo mínimo obrigatório será o informado no site. Se houver lance nos 3 (três) minutos anteriores ao encerramento, o fechamento será prorrogado automaticamente por mais 3 (três) minutos, sucessivamente, para permitir novas ofertas.

15. DA ARREMATAÇÃO E DO INADIMPLEMENTO: Comprovados o pagamento do preço e da comissão, será lavrado o auto de arrematação e submetido ao Juízo. Não efetuado o pagamento, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato e os lances imediatamente anteriores, sem prejuízo das sanções legais. O inadimplemento de proposta parcelada sujeitará o arrematante às consequências legais e às determinações do Juízo.

16. DA REMIÇÃO, ACORDO OU CANCELAMENTO: Na hipótese de remição, acordo, adjudicação, cancelamento ou suspensão após o início dos trabalhos, serão observadas a decisão judicial e o art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016 quanto às despesas e à remuneração do Leiloeiro.

17. DA LEGISLAÇÃO: Aplicam-se os arts. 843 e 879 a 903 do Código de Processo Civil, o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo, a Resolução CNJ nº 236/2016, o Decreto nº 21.981/1932, as decisões do processo e as demais normas pertinentes.

18. DAS INFORMAÇÕES: Esclarecimentos poderão ser obtidos pelo telefone (11) 2892-8648, pelo e-mail contato@projudleiloes.com.br ou junto à 4ª Vara Cível do Foro Regional VIII - Tatuapé da Comarca de São Paulo, Rua Santa Maria, nº 257, sala 211, Parque São Jorge, São Paulo/SP, CEP 03085-000, e-mail upj1a5cvtatuape@tjsp.jus.br.

19. DAS INTIMAÇÕES: Ficam intimados pelo presente Edital Apolo Store Ltda., exequente; Raul Pereira de Barros, executado, coproprietário e depositário; Daniela Oliveira Sanches de Barros, cônjuge do Executado; Maria do Carmo Pereira de Barros e Maria de Lourdes de Barros Nogueira, coproprietárias registrais, seus espólios e sucessores; Adriana de Barros Nogueira da Silva e Fabiana de Barros Nogueira da Silva, sucessoras indicadas no processo; o Município de São Paulo; eventuais credores; os titulares de ônus, constrições e direitos reais; e demais interessados, caso não sejam encontrados por outro meio. A intimação considerar-se-á realizada pelo próprio Edital, nos termos do art. 889, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

_____

Dr. Alberto Gibin Villela
Juiz de Direito