



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II – SANTO AMARO

11ª VARA CÍVEL

Av. Nações Unidas, 22.939, Torre Brigadeiro - 7º Andar, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 5541-8184, São Paulo-SP - E-mail: [upj9a14cv@tjsp.jus.br](mailto:upj9a14cv@tjsp.jus.br)

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

## EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÕES

O Doutor **CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI**, Exmo. Juiz de Direito da 11ª Vara Cível do Foro e Comarca de São Paulo/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado leilão público pelo portal **ÁTRIO LEILÕES**: [www.atrioleiloes.com.br](http://www.atrioleiloes.com.br).

**Processo nº.:** 0010145-46.2022.8.26.0002 – Cumprimento de Sentença

**Exequente:** Marcio Rocha da Paixão, CPF/MF sob o nº 128.500.248-21.

**Executada:** Maria Elena Michel Duran, CPF/MF sob o nº 227.759.398-78.

**Interessados:** Prefeitura de São Paulo, CNPJ/MF sob o nº 46.395.000/0001-39. Processos interessados: processo nº 1037810-88.2020.8.26.0002, em trâmite perante à 12ª Vara Cível do Foro Regional II - de Santo Amaro; processo nº 1065790-78.2018.8.26.0002, em trâmite perante à 2ª Vara Cível do Foro Regional II - de Santo Amaro; processo nº 0036960-85.2019.8.26.0002, em trâmite perante à 9ª Vara Cível do Foro Regional II - de Santo Amaro e processo nº 0000111-46.2021.8.26.0002, em trâmite perante à 2ª Vara Cível do Foro Regional II - de Santo Amaro.

### 1º LEILÃO

Início em **16/09/2024** às **15h00min** e término em **20/09/2024** às **15h00min**.

**Lance Mínimo de R\$ 853.023,44 (oitocentos e cinquenta e três mil e vinte e três reais e quarenta e quatro centavos)** correspondente valor de avaliação atualizado em 07/2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

### 2º LEILÃO

Início em **20/09/2024** às **15h:01min** e término em **10/10/2024** às **15h00min**.

**Lance Mínimo de R\$ 426.511,72 (quatrocentos e vinte e seis mil, quinhentos e onze reais e setenta e dois centavos)** correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

## BEM

Casa localizada no bairro Cidade Dutra em São Paulo/SP, assim descrita na **MATRÍCULA Nº 203.940 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP**: Terreno situado às ruas Lyon, Marseille e Deauville a praça sem denominação, constante dos lotes nº 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 da quadra nº 05 do bairro de São José, antigo Trapuá a Vila Rosa, hoje denominado Biarritz, no 32º Subdistrito – Capela do Socorro, com as seguintes medidas e confrontações: partindo da estaca dos lotes 15 e 16 com frente para a Rua Lyon, segue fazendo frente para esta rua com 54,50m até ponto que tanga da curva de concordância das ruas Lyon e Marseille, acompanhando o desenvolvimento desta curva que é de 9,50m; daí segue fazendo frente para a Rua Marseille 64m, até o cruzamento do alinhamento desta rua com uma praça de 25m de raio, fazendo frente de 30m para esta praça até o cruzamento com a Rua Deauville; daí segue fazendo frente de 41,50m para esta rua até a estaca colocada no ponto de divisa dos lotes nºs 05 e 06; deste ponto segue na distância de 43,70m até a linha média da quadra e segue no alinhamento da referida linha média, na distância de 12,15m até a estaca onde divide com o lote nº 16; daí segue em linha na distância de 44m até o ponto de partida, perfazendo a área de 4.919,03m<sup>2</sup>.

## INSCRIÇÃO CADASTRAL

1780190022-6.

## ÔNUS DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

**Averbação. 02, em 25 de março de 2024**

**USUCAPIÃO.** Por Sentença de 08 de novembro de 2023, transitada em julgado em 07 de dezembro de 2023, proferida nos autos da ação de usucapião (processo nº 0008396-40.2012.8.26.0100), julgou procedente o pedido e declarou em favor dos autores, Enio Francisco Tatto e sua mulher Yolanda Nunes Rocha Tatto, o domínio sobre parte do imóvel desta matrícula, com a área de 1.576,74m<sup>2</sup>, nos termos da matrícula hoje aberta sob o nº 507.464.

## ÔNUS

Em pesquisas perante a Prefeitura de São Paulo dia 15/07/2024, constam débitos de IPTU em aberto de 2024, pelo valor de R\$ 5.013,10 (cinco mil e treze reais e dez centavos). Existem débitos de IPTU inscritos na dívida ativa dos anos de 2011 a 2023. Ficando sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas atualizadas.

## LOCALIZAÇÃO

Rua Marseille, 90, Cidade Dutra, São Paulo/SP, CEP 04826-440.

## AValiação DO BEM

R\$ 847.000,00 (oitocentos e quarenta e sete mil reais) em 09/05/2024.

O bairro Vila Represa está localizado no distrito Cidade Dutra, na região sul do município de São Paulo. Trata-se de bairro situado às margens da Represa do Guarapiranga e amplamente arborizado e com ocupação predominantemente residencial horizontal de médio/baixo padrão.

Os principais acessos são a Avenida Interlagos, Avenida Atlântica e Rua Frederico René de Jaegher. A região é servida pela linha esmeralda da CPTM, estando a estação Grajaú localizada a 3,5 Km do imóvel avaliando. Estão localizados na região o Clube de Campo de São Paulo, o Parque Municipal Nove de Julho, o SESC Interlagos e o Autódromo Jose Carlos Pace.

A microrregião onde está inserido o imóvel avaliando possui uso misto (residencial, comercial e serviços) com predominância de casas residenciais de médio padrão. Observa-se uma ocupação comercial local reduzida, com algumas mercearias, restaurantes e padarias.

A região é dotada de todos os melhoramentos públicos, tais como: rede de energia elétrica, telefone, guias, sarjetas, pavimentação, coleta de lixo, rede de abastecimento de água e coleta de esgoto e iluminação pública.

O imóvel objeto está cadastrado junto à municipalidade sob o número 178.019.0022-6 e é constituído de uma edificação de 145,00 m<sup>2</sup> de área construída erigida sobre um lote de 498,00 m<sup>2</sup>.

O terreno do imóvel trata-se de um lote plano, com formato regular, frente de 13,30 m e área total de 498,00 m<sup>2</sup>.

De acordo com a Planta Genérica de Valores do município de São Paulo, o índice fiscal do terreno é 534,00.

A edificação é térrea, localizada ao nível da rua e composta por área gramada descoberta, garagem coberta para um veículo, varanda com churrasqueira e banheiro, área interna com salas de estar e jantar, cozinha, área de serviço, uma suíte, um dormitório e um banheiro.

A edificação possui: estrutura mista de concreto e alvenaria revestida interna e externamente, cobertura em telhas ceramicas, instalações hidráulicas completas com peças e componentes de padrão comercial, instalações elétricas também completas.

## DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL

R\$ 36.520,97 (trinta e seis mil, quinhentos e vinte reais e noventa e sete centavos), conforme fl. 06, dia 31/03/2022 que poderá ser atualizado pelo exequente.

## CONDIÇÕES DE VENDA

O leilão eletrônico será conduzido pela Leiloeira Oficial **ANA CLAUDIA CAMARGO DE OLIVEIRA**, inscrito na JUCESP sob o n.º 1.129, através da plataforma **ÁTRIO LEILÕES**: [www.atrioleiloes.com.br](http://www.atrioleiloes.com.br).

Compete aos interessados antes do leilão:



Realizar o cadastro previamente no site e enviar todos os documentos necessários

[www.atrioleiloes.com.br](http://www.atrioleiloes.com.br)



Solicitar habilitação com antecedência de **24h da data prevista** para o encerramento de cada leilão



Leia o Edital e os Documentos disponibilizados, faça as diligências no processo e no imóvel, além de outros órgãos, se necessário

Após o leilão:



É importante deixar os recursos disponíveis em conta, caso você vença, o pagamento deve ocorrer em até **24 (horas) após o leilão**



A assinatura do **Auto de Arrematação** e o envio devidamente assinada para a leiloeira



O Arrematante deverá solicitar ao juízo a emissão dos meios necessários para desocupação ou entrar em contato com o depositário para retirada do bem

## DÉBITOS E ÔNUS

O interessado deve buscar mais informações sobre quaisquer ônus, recursos ou causas pendentes sobre o bem.

### ▪ CONDIÇÕES DO BEM

O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, sendo responsabilidade do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital.

⚖ Art. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP

⚖ Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ

### ▪ DÉBITOS

Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos e seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante.

⚖ Art. 24º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP

⚖ Art. 29º da Resolução 236/2016 - CNJ

- **DESOCUPAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DO BEM**

Será de responsabilidade do arrematante todas as providências necessárias para desocupação do bem, assim como as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, além de outros débitos que incidirem sobre o imóvel, com exceção aqueles quitados com o produto da presente alienação.

Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante.

- **HIPOTECA**

A hipoteca se extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário, quando houver (art. 1.499, VI do Código Civil).

- **IMPOSTOS**

Eventuais débitos tributários IPTU/ ITR e demais taxas e impostos, bem como os de natureza *propter rem*, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

## **PAGAMENTO**

O pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

- **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pela leiloeira no dia útil seguinte após o término do leilão. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).
- **PARCELADO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz, encaminhando parecer por escrito para o e-mail [juridico@atrioleiloes.com.br](mailto:juridico@atrioleiloes.com.br). A apresentação de proposta não suspende o leilão.

## COMISSÃO DA LEILOEIRA

A comissão da leiloeira será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de depósito judicial ou outro meio a ser indicado pela Leiloeira Oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mai: [contato@atrioleiloes.com.br](mailto:contato@atrioleiloes.com.br).

## CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL

Para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

Este edital será publicado no sítio eletrônico [www.atrioleiloes.com.br](http://www.atrioleiloes.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - 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. Suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do valor atualizado dos bens.*

São Paulo-SP, 15 de julho de 2024

### **DR. CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI**

Juiz de Direito da 11ª Vara Cível do Foro Regional II de Santo Amaro do Estado de  
São Paulo