



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 3489-4882, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tjsp.jus.br

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

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS  
E INTIMAÇÃO DOS REQUERIDOS**

Processo Digital nº: **0001948-21.2021.8.26.0008**  
 Classe: Assunto: **Liquidação por Arbitramento - Alteração de Coisa Comum**  
 Requerente: **Michael de Oliveira e outros**  
 Executado: **Nilza Nunes de Melo e outros**

**EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DOS RÉUS NILZA NUNES DE MELO (CPF: 146.718.488-80), AGNALDO NUNES (CPF: 152.311.858-09), ESPÓLIO DE BENEDITO NUNES REPRESENTADO PELA INVENTARIANTE RAQUEL MARIA PEREIRA (CPF: 417.196.704-04), WESLEY PEREIRA NUNES (CPF: 511.707.128-00), FERNANDA PEREIRA NUNES CASADA COM RAFAEL BRAMBILA MELO PEREIRA (CPF: 511.706.968-48), ESPÓLIO DE IRINEU JOSÉ NUNES REPRESENTADO PELA INVENTARIANTE DALVA MARIA NUNES (CPF: 881.331.928-20), RUTH FRANÇA DE OLIVEIRA bem como seu cônjuge LOURIVAL FRANÇA DE OLIVEIRA (CPF: 251.199.228-05), terceiros interessados ALDO ONOFRE NATOLI DE MELO (CPF: 331.379.138-70), GLAUCIA NATOLI PEREIRA DE MELO (CPF: 304.536.548-51), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido nos autos da ação de Liquidação por Arbitramento - Alteração de Coisa Comum movida por RUTH NUNES (CPF: 251.199.228-05) representada por seus herdeiros MICHAEL DE OLIVEIRA (CPF: 164.831.508-90), ROBERTO APARECIDO DE OLIVEIRA (CPF: 190.764.848-80), RUTH APARECIDA DE OLIVEIRA (CPF: 292.875.228-55), ROSANA FRANÇA DE OLIVEIRA SILVA (CPF: 152.831.548-07), ROGÉRIO FRANÇA DE OLIVEIRA (CPF: 131.766.518-05), em face de NILZA NUNES DE MELO E OUTROS, PROCESSO Nº 0001948-21.2021.8.26.0008**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível, do Foro Regional VIII - Tatuapé, Estado de São Paulo, Dr(a). ALBERTO GIBIN VILLELA, na forma da Lei, etc.

**FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA**, que, com fulcro no artigo 882 do CPC e nos artigos 250 a 280 das NSCGJ, no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital, dia **18/11/2024, às 14:50 horas, e com término no dia 21/11/2024, às 14:50 horas**, a leiloeira **Dora Plat**, matriculada na JUCESP sob nº 744, através do portal de leilões online **www.portalzuk.com.br**, levará à pregão público o(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e **avaliado(s) em R\$834.611,04 (oitocentos e trinta e quatro mil, seiscentos e onze reais e quatro centavos)**, atualizado em setembro/2024 - conforme cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação, para venda e arrematação a quem maior lance oferecer, não sendo aceito lance abaixo do valor da avaliação **devidamente atualizado**. Assim, pelo presente edital fica(m) o(s) requerido(s) supracitado(s), bem como seu(ua) cônjuge, se casado(a) for, **intimado(s)** da designação supra, caso não localizado(s) para intimação pessoal. Fica desde já designado o dia **21/11/2024, às 14:51 horas, e com término no dia 11/12/2024 às 14:50 horas**, para realização de 2ª hasta, caso não haja licitantes na primeira, ocasião em que o



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 3489-4882, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tjssp.jus.br

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

bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito **lance inferior a 60% do valor da avaliação** (art. 262 das NSCGJ) **devidamente atualizado**. As **condições de pagamento** estão disponíveis no site acima. **Descrição do(s) bem(ns)**: um terreno situado na Rua São Julião, na Vila Carrão, no 278 Subdistrito - Tatuapé, medindo 10,00m de frente; por 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados; tendo nos fundos a largura de 9,30m, encerrando a área de 241,00m<sup>2</sup>, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o prédio nº 101; do lado esquerdo com o prédio nº 81, ambos com frente para a Rua São Julião, e nos fundos com parte do imóvel nº 10 e parte do imóvel nº 12, da Rua Aperitibú, distante 22,00m de uma Viela, no quarteirão formado pelas Ruas São Julião, Apetiribú, Praça Benedito Galvão e Viela Contribuinte nº 055.149.0020.7. Matrícula nº 264.840 do 09º CRI de São Paulo/SP. OBS: Conforme laudo de avaliação de fls. 85/172 dos autos, sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação assobradada de uso residencial - Casa 1: com entrada pelo nº 83, contendo pavimento térreo com garagem e 2 pavimentos superiores, com a área construída de 121,55 m<sup>2</sup>, conforme medições efetuadas in loco (medições externas da edificação), idade física estimada de 15 anos, podendo ser classificada como "Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - IBAPE, e enquadra-se na referência e necessitando de reparos simples uma casa térrea de uso residencial - Casa 2, com entrada pelo nº 87, com a área total construída de 47,85 m<sup>2</sup>, conforme medições efetuadas in loco, idade física de 63 anos (1959), podendo ser classificada como - Casa Padrão Econômico, limite médio, de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - IBAPE, e enquadra-se na referência G necessitando de reparos importantes. OBS: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante, **nos termos da r. Decisão a seguir transcrita: "Vistos. 1 - Fls. 595/600: O art. 5º, inciso LXXIV, da Constituição Federal garantiu o benefício da assistência judiciária aos que comprovarem insuficiência de recursos para honrar às custas processuais sem prejuízo do próprio sustento. O reconhecimento da carência financeira depende de prova da incapacidade econômica da parte, nos termos do art. 5º, LXXIV da Constituição Federal. Não basta a juntada de mera declaração de pobreza. Neste contexto, caberia à ré a apresentação de documentos que comprovassem a alegada hipossuficiência. Por não terem sido apresentados relatórios do Registrato, bem como cópias dos extratos bancários completos de todos os bancos onde mantêm conta constantes do referido relatório, relativos aos últimos três meses devidamente identificados, MANTENHO O INDEFERIMENTO DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA AO EXEQUENTE MICHAEL. 2 - Diante do decurso do prazo previsto na decisão de fls. 312, DEFIRO A REALIZAÇÃO DE NOVAS PRAÇAS, nos seguintes termos: Fundado no art. 880, § 3º, do CPC, determino a alienação do bem, pela via eletrônica, nomeado desde já o leiloeiro DORA PLAT, a quem deverá ser disponibilizada senha de acesso aos autos eletrônicos, ou acesso aos autos físicos, conforme o caso. O valor da alienação deverá corresponder, no mínimo, em primeira praça, a quantia da avaliação - R\$ 780.000,00, em junho de 2022 - fls. 219/220, devidamente atualizada pelo leiloeiro, antes da publicação do Edital, pela variação da tabela prática de correção monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e, em segunda praça, o valor não poderá ser inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizado, considerando que os requeridos Wesley e Fernanda atingiram a maioria no curso da ação - fls. 315, na forma do artigo 13 do Provimento CSM nº 1625/2009, bem como o fato de o imóvel estar avaliado com valor acima de mercado, considerado o baixo potencial de aproveitamento do terreno, que possui humilde construção, a impor o custo de sua demolição e estreita largura de nove metros de frente para a rua. Fica o leiloeiro desde já autorizado a realizar todo o trâmite legal para a consecução do fim almejado, na forma da**



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

**COMARCA DE SÃO PAULO**

**FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ**

**4ª VARA CÍVEL**

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 3489-4882, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tjsp.jus.br

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

legislação em vigor. Consigna-se que a parte devedora ou respectivo cônjuge, dependentes, descendentes, ascendentes, coproprietários têm preferência na aquisição do bem, em igualdade de condições e desde que deposite integral valor da oferta no mesmo ato em que manifestar interesse. **CERTIFIQUE** a serventia a regularidade da habilitação do leiloeiro ora designado no Portal de Auxiliares da Justiça e, não havendo qualquer óbice, intime-se-o para início dos procedimentos, com estrita observância ao quanto previsto no art. 884 e seguintes do CPC, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça e o Provimento CSM nº 1625/2009, em especial: a) o primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital (art. 11 do Prov. CSM n. 1625/2009); b) não havendo lance superior à importância da avaliação nos três dias subsequentes ao da publicação do edital, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital (art. 12 do Prov. CSM n. 1625/2009); c) em segundo pregão, para os fins do art. 891 do CPC, não serão admitidos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizado, ressalvada determinação judicial diversa (art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009); d) sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 14 do Prov. CSM n. 1625/2009); e) durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do leiloeiro, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e registro dos lances (art.15 do Prov. CSM n. 1625/2009); f) serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Prov. CSM n. 1625/2009); g) a comissão devida ao leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009), devendo ser depositada nos próprios autos (art. 267, Parágrafo único, do Prov. 2152/2014) pelo arrematante; h) com a aceitação do lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao Juízo da execução (art. 18 do Prov. CSM n. 1625/2009); i) o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar o depósito do lance. A comissão do leiloeiro será depositada nos autos (art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009 e Prov. CSM 2152/2014); j) eventual proposta de parcelamento deverá ser acompanhada com pagamento de no mínimo 25% do valor da avaliação, atualizado pela variação da tabela prática do TJSP, limitada a 10 parcelas, todas corrigidas pela variação da tabela prática de atualização monetária do TJSP e acrescidas dos juros de 1% am. Neste caso, o bem alienado se constituirá em garantia de pagamento, cuja restrição será anotada em seu registro e o arrematante será nomeado depositário do bem, com os deveres inerentes ao respectivo instituto. Fica desde já indeferida eventual proposta de arrematação do imóvel com pagamento parcelado, sem expressa incidência de juros e correção monetária, na forma ora estipulada. k) o auto de arrematação será assinado por este juiz após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil (art. 20 do Prov. CSM n. 1625/2009); l) não sendo efetuado o depósito da oferta, o leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. CSM 1625/2009); m) o exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço (ressalvada a existência de concurso de credores) mas, se o valor do bem exceder o de seu



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

**COMARCA DE SÃO PAULO**

**FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ**

**4ª VARA CÍVEL**

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 3489-4882, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tjsp.jus.br

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

crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça às custas do exequente (art. 892, § 1º, do CPC). Finalmente, adverte-se a serventia que, quando da designação do leilão, deverá atentar-se para o correto andamento, evitando-se falhas. Para tanto, insira-se alerta nos autos. Fixo o prazo de 90 dias para a conclusão de todo o ato processual, a partir da intimação do leiloeiro, ficando a parte executada (quando representada nos autos) intimada da realização da alienação eletrônica por meio da publicação da presente decisão. **Int."** **DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. **DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pela central de atendimento no telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br). Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 15 de outubro de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**