



**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@tjstj.jus.br

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

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS  
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0002163-31.2020.8.26.0008**  
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença**  
 Exequente: **Carlos Roberto Soares**  
 Executado: **Ricardo Feitoza Guimarães e outro**

Prioridade Idoso  
Justiça Gratuita

**EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS RICARDO FEITOZA GUIMARÃES, CPF Nº 948.574.408-06 E SILVANA MARIA FEITOZA GUIMARÃES, CPF Nº 100.865.148-65, seu(ua) cônjuge, se casado(a)(s) for(em), a credora MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO, CNPJ Nº 46.395.000/0001-39, bem como demais interessados, expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença movida por CARLOS ROBERTO SOARES, CPF 153.863.118-08, em face de RICARDO FEITOZA GUIMARÃES E OUTRO, PROCESSO Nº 0002163-31.2020.8.26.0008**

O MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível, do Foro Regional VIII - Tatuapé, Estado de São Paulo, Dr. 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 **27/01/2025, às 15:30 horas**, e com término no dia **30/01/2025, às 15:30 horas**, a empresa **ZUK (ZUKERMAN LEILÕES)**, através do portal de leilões *on line*: **www.portalzuk.com.br**, conduzido pela Sra. Dora Plat, leiloeira oficial, inscrita na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 744, levará à pregão público o bem abaixo descrito e avaliado em **R\$1.602.899,26** (um milhão, seiscentos e dois mil, oitocentos e noventa e nove reais e vinte e seis centavos, até Agosto/2024), para venda e arrematação a quem maior lance oferecer, não sendo aceito lance abaixo do valor da avaliação **devidamente atualizado**. Assim, pelo presente edital ficam os requeridos supracitados, bem como seu(ua) cônjuge, se casado(a)(s) for(em) e demais interessados, **intimados** da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Fica desde já designado o dia **30/01/2025, às 15:31 horas**, com término em **20/02/2025, às 15:30 horas**, para realização de 2ª hasta, caso não haja licitantes na primeira, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% do valor da avaliação (art. 262 das NSCGJ) **devidamente atualizado**. As **condições de pagamento** estão disponíveis no site acima. **Descrição do bem**: Uma casa e seu terreno, situados à Rua Maragogipe, nº 255, antigo 853, parte do lote 10 da quadra 09, na Vila Antonina, antigo Sítio dos Sales, no Tatuapé, medindo 6,00m de frente, por 35,40m da frente aos fundos do lado direito, onde confronta com terrenos da Casa Bancária Predial e Fiadora A.E. Carvalho S.A.; 36,60m no seu lado esquerdo, onde confronta com Carlos Augusto de Carvalho Côrrea, tendo nos fundos 6,00m, confrontando com Manieta Teixeira de Carvalho, com a área de 216,00m<sup>2</sup>. Contribuinte nº 055.169.0013.1. Matrícula nº 16.630 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP. **BENFEITORIAS**: Consta às fls. 163/166 do laudo de avaliação que sobre o terreno acima descrito, encontram-se duas edificações assobradadas, de uso residencial, com duas entradas independentes, assim distribuídas:- Imóvel com entrada pela Rua Maragogipe, nº 255: possui no pavimento térreo: garagem, sala de estar, lavabo, cozinha e área coberta com



**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**

churrasqueira, e no primeiro pavimento superior: três dormitórios, sendo uma suíte com sacada, banheiro e área coberta. - Imóvel com entrada pela Rua Caçaquera, nº 902 - Casa 01: possui no pavimento inferior: garagem, lavabo, área descoberta, escritório, no pavimento térreo: sala de estar, cozinha e banheiro, no primeiro pavimento superior: três dormitórios, sendo uma suíte, banheiro e área de serviço e no segundo pavimento superior: área coberta e descoberta. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 16.630, conforme Av.08 e Av.09 (09/10/2024), a penhora exequenda. **Débitos de IPTU:** R\$5.748,60 referente ao exercício de 2024 e R\$73.793,91 em dívida ativa, atualizada até 11/11/2024 (art. 886, I, III, VI, do CPC); nos termos da r. Decisão a seguir transcrita: "1 - Fls. 296/297 - O imóvel, por tratar-se de bem indivisível, será integralmente alienado e ao co-proprietário ora exequente será reservado o valor correspondente à sua parte ideal, considerada a avaliação, nos termos da decisão de fls. 133, item 1.1. Isto posto, indefiro a retificação do pedido da averbação da penhora. 2 - Ciência às partes e eventuais interessados do valor devido à Municipalidade por força de tributos incidentes sobre o imóvel vencidos e não pagos. 3 - Com fundamento do art. 880, § 3º, do CPC, determino a alienação do(s) bem(s) penhorado(s) e avaliado(s), pela via eletrônica, nomeado desde já a leiloeira DORA PLAT, a quem deverá ser disponibilizada senha de acesso aos autos eletrônicos ou acesso aos autos físicos, conforme o caso. 4 - O valor da alienação deverá corresponder, no mínimo, em primeira praça, a quantia da avaliação - R\$ 1.467.000,00 em maio de 2022 - fl. 251, devidamente atualizada pela variação da tabela prática de atualização monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e, em segunda praça, o valor não poderá ser inferior a 50% do preço, devidamente atualizado.. O leiloeiro designado, que deverá estar habilitado perante o Tribunal de Justiça como Auxiliar da Justiça, na Categoria de Leiloeiro, fica encarregado de intimar todos os envolvidos, inclusive de eventual cônjuge que não faça parte do processo e credor cuja penhora sobre o bem alienado que esteja inscrita à margem da matrícula, no caso de bem imóvel, até às vésperas da data do certame e coproprietários, bem como a publicação de editais. Fica o leiloeiro desde já autorizado a realizar todo o trâmite legal para a consecução do fim almejado, na forma da legislação em vigor. Consigna-se que o devedor ou respectivo cônjuge, dependentes, descendentes, ascendentes, coproprietários têm preferência na aquisição dos bens, em igualdade de condições e desde que depositem integral valor da oferta no mesmo ato em que manifestar seu interesse. Intime-se o leiloeiro, para as providências de praxe, observadas as regras pertinentes previstas no Código de Processo Civil e no Provimento CSM n. 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 50% 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 on line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do leiloeiro, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no 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


**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**

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 de forma parcelada sem a expressa incidência de juros e correção monetária na forma nesta decisão. 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.n. 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 do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. n. CSM n. 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 seu 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 à custa 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. Finalmente, **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 leiloeiro para início dos procedimentos, com estrita observância dos procedimentos previstos no art. 884 e seguintes do CPC e demais Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça.". **Visitação:** Não há. A venda será efetuada no estado de conservação em que se encontra o bem. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (carta de arrematação, registro, imissão de posse e demais providências, nos termos do art. 901, *caput*, § 1º e § 2º e art. 903 do CPC). **Remição da execução:** Os executados podem, antes de alienados os bens, pagar ou remir a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas e honorários advocatícios (**R\$182.799,71**, em Agosto/2024) (art. 826 do CPC). No caso de leilão de bem hipotecado, o executado poderá remilo até a assinatura do auto de arrematação, oferecendo preço igual ao do maior lance oferecido (art. 902 do CPC). **Dúvidas e esclarecimentos:** Com a empresa gestora do leilão eletrônico, a seguir: Portal ZUK, com escritório Rua Minas Gerais, nº 316, Cj. 62, Higienópolis, São Paulo-SP, CEP 01244-010, telefone (11) 3003-0677, email: contato@portalzuk.com.br. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 11 de dezembro de 2024.

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