

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

7ª Vara Cível do Foro Regional de Santana, Comarca de São Paulo/SP

EDITAL DE 1º e 2º Leilão e de intimação requeridos **ROGERIO ATAMAZIO FIGUEIREDO FERMINO** (CPF 224.245.238-00), **NICOLAU NOVAC** (CPF 379.648.018-72), **JULIO ATANASIO DE FIGUEIREDO FERMINO** (CPF 281.866.268-08), **MARIA FERMINO MACHADO** (CPF 073.118.618-45), **ANA FERMINO NOVAC** (CPF 054.760.038-00), **ANA PAULA MARIANO** (CPF 293.515.718-40), bem como seus cônjuges, se casados forem, da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP**, eventuais ocupantes do imóvel abaixo e demais interessados, expedido nos autos da Ação **DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO** em fase de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em trâmite na 7ª Vara Cível do Foro Regional de Santana, Comarca de São Paulo/SP, ajuizada por **ELIANA DE JESUS MARIANO SANCHES** (CPF 066.736.558-36), **REGINA APARECIDA MARIANO MENDONÇA** (CPF 033.449.708-60), **RUBENS APARECIDO MARIANO** (CPF 048.205.858-78) e **ROSELY APARECIDA BARBOSA MARIANO DOS SANTOS** (CPF 348.331.288-96) em face de **ROGERIO ATAMAZIO FIGUEIREDO FERMINO e outros - processo nº 0006807-62.2025.8.26.0001**.

A Dra. **FABIANA TSUCHIYA**, Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC,

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "*AD CORPUS*" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. "Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa". Eventuais regularizações registrais e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

DATAS DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal WWW.NRNLEILOES.COM.BR, tendo o 1º Leilão início no dia **10/08/2026** às 14h00, e se encerrará dia **13/08/2026** às 14h00, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia **13/08/2026** às 14h01, e se encerrará no dia **02/09/2026** às 14h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Helio Deutsch de Freitas Braga, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 798.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM – No 2º Leilão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data de início da alienação judicial.

PREFERÊNCIA NA ARREMATACÃO: É reservada ao coproprietário a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições, de acordo com o art. 843, §1º do CPC.



DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU e demais taxas e impostos, nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. “Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação” (tema nº 1134 do STJ), ou seja, o arrematante não será responsável pelos débitos tributários anteriores à arrematação.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, ou da entrada, em caso de proposta de aquisição parcelada, no prazo de até 24h (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA DE LANCE PARCELADO - Os interessados deverão apresentar propostas escritas de arrematação de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, (WWW.NRNLEILOES.COM.BR), junto ao lote do leilão (Art. 895, I e II, CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC). A proposta, em qualquer hipótese, conterà pelo menos 25% do valor atualizado do bem para pagamento à vista, o saldo do lance deverá ser pago em até 30 meses, garantido por hipoteca do próprio bem; As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. **Caso o leilão se encerre positivo com lance à vista, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado (Art. 895, § 7º, CPC).** Dentre as propostas de pagamento parcelado que satisfizerem os requisitos do art. 895, § 1º, do CPC, será vencedora: i) aquela de maior valor total (art. 895, § 8º, I, do CPC), se diferentes as propostas; ii) aquela formulada em primeiro lugar, se totalmente idênticas as propostas (art. 895, § 8º, II, do CPC). O prazo para apresentação de propostas observará o entendimento firmado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme precedentes nos Agravos de Instrumento nºs 2132770-30.2017.8.26.0000, 2199465-29.2018.26.0000, 2132317-30.2020.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2143178-41.2021.8.26.0000, admitindo-se a necessária ponderação quanto à sua fixação, em observância aos princípios da ampla publicidade e da livre concorrência.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, parágrafos 4º e 5º do CPC).

DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.



DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de depósito judicial. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal WWW.NRNLEILOES.COM.BR.

CANCELAMENTO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Caso o executado pagar o débito ou houver composição entre as partes após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente. Caso o acordo, pagamento do débito ou a adjudicação ocorram após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

DA INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.nrnleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado.

RELAÇÃO DO BEM – Um lote de terreno, situado à Rua Jatobás, nº 8, na Vila Mazzei, no 22º Subdistrito Tucuruvi, medindo 9,00 metros de frente, por 40,00 metros da frente aos fundos, de um lado, na confrontação com o lote 10, por 37,00 metros da frente aos fundos do outro lado, na confrontação com o lote nº 6 e cujos fundos com largura de 9,00 metros, confinando com os fundos do lote nº 5 da Rua Severino Soares, sendo os lotes confrontantes de propriedade de Nelson Helio Mazzei e sua mulher, perfazendo a área de 346,00 metros quadrados. Contribuinte nº 067.008.0042-0, objeto da **matrícula nº 98.073 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP**. Conforme Av.1, no imóvel foi edificado um prédio com a área construída de 50,00 metros quadrados, o qual recebeu o nº 8 da Rua Jatobá; Conforme Av.3, a Rua dos Jatobás denomina-se atualmente Rua Canabuoca; Conforme Av.11, o prédio nº 08 da Rua Canabuoca, tem atualmente o nº 77 da referida rua. Conforme laudo de avaliação (fls. 608/640 do processo principal), sobre o terreno encontram-se erigidas 3 (três) edificações residenciais e 2 (duas) edificações de apoio (garagem e depósito) com área construída de 264,00m². A casa 01 (superior), possui sala, cozinha, dormitório, banheiro, área de serviço e varanda; A casa 02 (superior), possui sala, cozinha, banheiro, 2 (dois) dormitórios e área de serviço; A casa 03 (2º subsolo), possui sala, cozinha, banheiro e dormitório; A garagem fica no térreo e o depósito no 1º Subsolo. Eventuais regularizações registrais e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante. O imóvel encontra-se atualmente ocupado.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 860.000,00 (julho/2022). Valor da Avaliação atualizado até junho de 2026: R\$ 1.008.783,16 (um milhão, oito mil, setecentos e oitenta e três reais e dezesseis



centavos) - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS: Nada consta na matrícula até 17/06/2026.

DÉBITOS DE IPTU: Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores: Não há até 17/06/2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício Atual: R\$ 4.588,05 até 17/06/2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício 2023: R\$ 9.766,36 até 17/06/2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício 2022: R\$ 10.046,10 até 17/06/2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício 2021: R\$ 10.051,54 até 17/06/2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício 2020: R\$ 10.779,84 até 17/06/2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício 2019: R\$ 10.939,54 até 17/06/2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício 2018: R\$ 11.164,06 até 17/06/2026.

OBSERVAÇÃO 01: Os débitos fiscais referentes aos exercícios de 2018 a 2023 encontram-se com a exigibilidade suspensa, em razão de terem sido parcelados por meio do Programa de Parcelamento Incentivado (PPI).

OBSERVAÇÃO 02: Tramita perante o mesmo Juízo o Cumprimento de Sentença nº 0006468-06.2025.8.26.0001, referente aos créditos decorrentes da ocupação exclusiva do imóvel pela coproprietária Ana Paula Mariano. Conforme decisão judicial, eventual compensação entre referido crédito e a quota-parte da executada no produto da alienação será apreciada oportunamente, permanecendo resguardados os meios executivos legalmente cabíveis.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 290 - 12º andar, Cj. 124 - São Paulo/SP - CEP: 01318-902, tel: (11) 2149-2249 ou (11) 9 1858-4628 e email: CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR.

Até a presente data não há decisão com efeito suspensivo que impeça a realização da alienação judicial. **Assim, pelo presente edital ficam os requeridos supracitados e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, 22 de junho de 2026.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

FABIANA TSUCHIYA

Juíza de Direito