



EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

9ª Vara Cível do Foro Regional de Santana, Comarca de São Paulo/SP

EDITAL DE 1º e 2º Leilão e de intimação do requerido **GUARACI VENTURA** (CPF 817.453.468-72), bem como seu cônjuge **MARIA LÚCIA BENTO VENTURA** (CPF 093.989.398-35), 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 9ª Vara Cível do Foro Regional de Santana, Comarca de São Paulo/SP, ajuizada por **VERA LUCIA VENTURA (CPF 817.452.818-00)** e **JOSÉ JOAQUIM DE OLIVEIRA (CPF 011.401.608-93)** em face de **GUARACI VENTURA - processo nº 0013642-71.2022.8.26.0001**.

A Dra. **LETICIA DE ASSIS BRUNING**, 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 registrares 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 **08/09/2026** às 14h00, e se encerrará dia **11/09/2026** 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 **11/09/2026** às 14h01, e se encerrará no dia **01/10/2026** 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 ARREMATAÇÃO: 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,

Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 290 - 12º andar, Cj. 124 - São Paulo/SP - CEP: 01318-902

Tel: (11) 2149-2249 / (11) 9 1858-4628

E-mail: CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR

Site: WWW.NRNLEILOES.COM.BR



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 bancário, sendo os dados informados oportunamente. 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 apreçoado.

RELAÇÃO DO BEM – Um prédio situado à Rua Professor Dario Ribeiro, nº 310, antiga Rua Estela, e seu respectivo terreno, constituído pelo lote nº 28, no 4º Subdistrito-Nossa Senhora do Ó, medindo 10,00m de frente; por 20,50m da frente aos fundos, do lado direito, confrontando com o prédio nº 302, 22,00m do lado esquerdo, confrontando com o prédio nº 322, e 10,00m nos fundos, confrontando com propriedade de Fernando Bicalho Veiga, encerrando a área de 212,00m², aproximadamente. Contribuinte nº 075.211.0012-3, objeto da **matrícula nº 28.631 do 8º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP**. Conforme laudo de avaliação (fls. 141/242), no terreno encontra-se uma edificação de características residenciais, composta por quatro pavimentos (Térreo, 1º, 2º e 3º Pavimento); O Pavimento Térreo-Garagem, com área total construída de 42,76m², localizado ao nível da rua, é composto por uma garagem coberta, um lavabo, uma área descoberta e uma escada externa, situada na lateral direita, que dá acesso ao 1º pavimento; O 1º Pavimento, com área total construída de 98,55m², acima do nível da rua, é formado por uma sala de dois ambientes (estar e TV) com sacada, um lavabo, uma cozinha, uma sala de jantar, dois banheiros, dois dormitórios (sendo um deles uma suíte), além de uma lavanderia externa; O 2º Pavimento, com área total construída de 121,91m², é composto por dois dormitórios, um banheiro, uma lavanderia, uma cozinha, uma sala de jantar, um lavabo e uma sala de dois ambientes (estar e TV) com sacada, e; O 3º Pavimento, com área total construída de 62,04m², é composto por dois WCs e uma área sem divisões, que pode ser



utilizada como área gourmet. Eventuais regularizações registrares e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.120.000,00 (dezembro/2024). Valor da Avaliação atualizado até junho de 2026: R\$ 1.208.860,22 (um milhão, duzentos e oito mil, oitocentos e sessenta reais e vinte e dois 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 30/06/2026.

DÉBITOS DE IPTU: Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores: R\$ 81.848,99 até 26/06/2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício Atual: R\$ 6.272,88 até 26/06/2026.

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.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. **Assim, pelo presente edital fica o requerido supracitado 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, 30 de junho de 2026.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

LETICIA DE ASSIS BRUNING

Juíza de Direito