

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 659/2024

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação dos executados **ESPÓLIO DE NILDA MARIA MAGALHÃES** – CPF nº 675.794.858-34, **DALMIR VASCONCELOS MAGALHÃES** – CPF nº 993.060.428-68, **WALMIR VASCONCELOS MAGALHÃES** – CPF nº 012.088.488-79 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **Dr. GUSTAVO COUBE DE CARVALHO** da **05ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP** na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do processo de cumprimento de sentença promovida por **NEUZO JOSÉ DOS SANTOS e ANA RITA BRANDI LOPES** em face de **DALMIR VASCONCELOS MAGALHÃES e outros – Processo nº 0018566-27.2019.8.26.0100** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Com fulcro nos artigos 879 e seguintes do CPC e regulamentado pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, o Leiloeiro Público GEORGIOS ALEXANDRIDIS através do seu site de leilões eletrônicos ALEXANDRIDIS LEILÕES (www.alexandridisleiloes.com.br), será levado a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 28 de janeiro de 2.025, às 13h00, e com término no dia 31 de janeiro de 2.025, às 13h00**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 31 de janeiro de 2.025, às 13h00, e com término no dia 20 de fevereiro de 2.025, às 13h00**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e decisão de fls. 1643/1644), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), o bem abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

IMÓVEL – Um prédio e seu respectivo terreno situados à Rua Praia Grande, nº 25 no 22º Subdistrito-Tucuruvi, medindo 6,00 metros de frente para a citada Rua, por 30,00 metros da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem do imóvel olha para a Rua, onde confronta com o prédio nº 232, do outro lado com Elvira Trevisan Righetto e outros e pelos fundos com o prédio nº 136 da Rua Saldanha da Gama, medida essas mais ou menos, encerrando a área de 180,00 metros quadrados mais ou menos. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 4.815 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Inscrito na Prefeitura de São Paulo/SP sob o nº 069.018.0034-7.**

Endereço: Rua Doutor Natalino Righetto, 238, Bairro do Tucuruvi, São Paulo/SP, CEP: 02303-130.

AVALIAÇÃO: R\$ 1.599.494,93 (um milhão e quinhentos e noventa e nove mil e quatrocentos e noventa e quatro reais e noventa e três centavos) válido para o mês de outubro de 2024 com base no índice disponibilizado no momento da elaboração deste edital. O valor será atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES: 1. Conforme Decisão de fls. 1169 foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) para o mês de fevereiro de 2023; **2.** Conforme Certidão de Dados cadastrais do Imóvel – IPTU 2024 – emitida pela Prefeitura de São Paulo em 17/10/2024 o imóvel de cadastro nº 069.018.0034-7, localizado na Rua Doutor Natalino Righetto, 238 – CEP 02303-130, imóvel localizado na 1ª. Subdivisão da Zona Urbana, em nome do contribuinte DALMIR

VASCONCELOS MAGALHÃES – CPF nº 993.060.428-68, tem os Dados cadastrais do terreno: Área incorporada (m2): 180; Testada (m): 6,00; Área não incorporada (m2): 0; Fração ideal: 1,0000; Área total (m2): 180. Dados cadastrais da construção: Área construída (m2): 277; Padrão da construção: 1-C; Área ocupada pela construção (m2): 159; Uso: residência; Ano da construção corrigido: 2002. Eventual regularização da construção perante o registro imobiliário ou demais órgãos públicos ficará a cargo do arrematante. A presente venda realizada em caráter “ad corpus”; **3.** Conforme consulta realizada no site da Prefeitura de São Paulo/SP, em 17/10/2024, para o contribuinte nº 069.018.0034-7, consta débitos junto a Procuradoria Geral do Município de IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano inscrito na dívida ativa para os anos de 2018 a 2023 no valor total de R\$ 42.302,14 (quarenta e dois mil e trezentos e dois reais e quatorze centavos), para os anos de 2018 a 2022 com situação Ajuizado e Posição em aberto e para o ano de 2023 Situação não ajuizado e Posição Enviado comunicado de negativação, extrato válido para 21/10/2024 e, para o ano de 2024 o débito em aberto de R\$ 7.616,20 (sete mil e seiscentos e dezesseis reais e vinte centavos); **4.** Conforme Av.01/4.815 da Matrícula do Imóvel nº 4.815 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP consta a Rua Praia Grande teve seu nome alterado para Rua Promerim, e que o prédio nº 25 tem atualmente o nº 238 daquela rua; **5.** Conforme Av.10/4.815 da Matrícula do Imóvel nº 4.815 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP consta a denominação atual da rua é Rua Doutor Natalino Righeto; **6.** Conforme Av.11/4.815 da Matrícula do Imóvel nº 4.815 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP verifica-se que o imóvel tem lançamento atualmente pelo contribuinte nº 069.018.0034-7; **7.** Conforme R.12/4.815 da Matrícula do Imóvel nº 4.815 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, o imóvel foi adquirido por venda e compra por NILDA MARIA MAGALHÃES – CPF nº 675.794.858-34, a Executada NILDA MARIA MAGALHÃES – CPF nº 675.794.858-34 faleceu em 10/11/2006 (cópia da certidão de óbito de fls. 66), conforme R.13/4.815 da Matrícula do Imóvel nº 4.815 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP por força do formal de partilha extraído nos autos do processo de Inventário nº 001.06.145522-5, que tramitou perante a 02ª. Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional de Santana da Comarca de São Paulo/SP o imóvel foi adquirido por DALMIR VASCONCELOS MAGALHÃES – CPF nº 993.060.428-68, separado judicialmente; **8.** Conforme Av.14/4.815 da Matrícula do Imóvel nº 4.815 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, consta a penhora do imóvel oriunda da presente demanda; **9.** O Executado WALMIR VASCONCELOS MAGALHÃES – CPF nº 012.088.488-79 é casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77 com JULIANA QUEIROZ MARTINS VASCONCELOS MAGALHÃES – CPF nº 318.724.898-50, foi expedida às fls. 1098 carta de intimação das penhoras realizadas nestes autos à JULIANA QUEIROZ MARTINS VASCONCELOS MAGALHÃES – CPF nº 318.724.898-50, com comprovante de aviso de recebimento – AR de fls. 1100 recebida pela portaria do edifício; **10.** Nos termos da certidão de fls. 1479 restou certificado que: “Certifico e dou fê que, em cumprimento à r. decisão de fls. 1449/1450, houve a intimação dos indicados nos arts. 799, 841 e 842 do Código de Processo Civil.”; **11.** Conforme restou decidido às fls. 1643/1644: “Determino a alienação do imóvel penhorado de matrícula n. 4.815 (fls.1044/1051), do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, por meio de leilão judicial eletrônico, observada a regulamentação dos arts. 250 a 280 das NSCGJ do TJSP e que (i) o arrematante não responderá por dívidas pretéritas de IPTU; e (ii) eventuais penhoras e indisponibilidades originadas de outros processos não impedirão o registro da carta de arrematação.”; **12.** Conforme manifestação do Executado DALMIR VASCONCELOS MAGALHÃES – CPF nº 993.060.428-68 alega que o “imóvel da matrícula 4.815 do 15º CRI é o único imóvel em que reside o ora petionário, de forma permanente.”. Por decisão de fls. 1574 restou

decidido que: “Rejeito a alegação de impenhorabilidade do imóvel de matrícula 4.815 do 15o CRI local, porque as certidões de fls.1059/1094 e a declaração de imposto de renda de fls.1470/1478 demonstram que o devedor Dalmir Vasconcelos Magalhães é proprietário/herdeiro de outros inúmeros imóveis residenciais.”. Conforme fls. 1598/1603 consta cópia do recurso de Agravo de Instrumento interposto pelo Executado DALMIR VASCONCELOS MAGALHÃES – CPF nº 993.060.428-68 com vista a “seja dado provimento ao agravo de instrumento para cassar a r. decisão agravada e reconhecer a impenhorabilidade do imóvel de matrícula 4.815 do 15º CRI local, determinando-se o que for necessário para o cancelamento da penhora.” Conforme manifestação de fls. 1604 o recurso de Agravo de Instrumento possui o nº 2145664-91.2024.8.26.0000, em trâmite perante a 35ª. Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, sendo que às fls. 1627/1630 consta cópia da decisão monocrática proferida pela Des. Relatora Ana Maria Baldy que decidiu: “Desta feita, nos termos do artigo 932, inciso III, do Código de Processo Civil, bem como observada a flagrante deserção, NÃO CONHEÇO DO RECURSO.” Desta decisão foi interposto em 28/06/2024 o recurso de agravo interno (2145664-91.2024.8.26.0000/50000) que tramita “sem efeito suspensivo ao agravo interno, conforme artigo 253 do RITJSP”, sendo que conforme consulta ao sistema e-Saj do Tribunal de Justiça de São Paulo em 05/11/2024, o último andamento foi o protocolo de contraminuta do recurso de agravo interno em 28/08/2024, sem julgamento do recurso até o momento de elaboração do presente edital; **13.** A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas;

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo digital de cumprimento de sentença nº **0018566-27.2019.8.26.0100** da **05ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP** bem como o objeto do leilão antes da arrematação.

CONDIÇÕES DE VENDA: Todas as regras e condições da Praça estão disponíveis no Portal www.alexandridisleiloes.com.br

DOS LANCES – Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta. Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.alexandridisleiloes.com.br.

O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.alexandridisleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços. Sobrevindo lance para pagamento à vista a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance para pagamento à vista após o último ofertado.

CONDUTOR DA PRAÇA: O leilão será realizado pelo leiloeiro oficial GEORGIOS ALEXANDRIDIS, inscrito na JUCESP nº 914.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor e deverá ser

depositada em juízo através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A. cuja guia será emitida pelo sistema.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A., cuja guia será emitida pelo sistema, sob pena de se desfazer a arrematação.

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação à **viabilidade de oferta de lance em prestação**, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para o caso do primeiro leilão) ou não inferior ao percentual acima determinado (para a hipótese do segundo leilão). A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelos menos vinte e cinco por cento do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, desde que ofertada caução idônea (bem móvel) ou por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º, do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance à vista sempre prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º, do Estatuto Processual Civil).

A oferta de lance em prestação, feita nos termos do artigo 895, do CPC, será formalizada pelo(a) interessado(a) habilitado(a) a participar do leilão através do sistema gestor de leilões eletrônicos e será tornada pública no site do leilão, possibilitando a concorrência, o lance em prestações poderá ser ofertado no sistema até o horário de encerramento do leilão estabelecido neste edital. Encerrado o leilão no horário estabelecido neste edital, a última proposta de lance em prestações recebida via sistema será apresentada pela o(a) Juiz(a) da causa para apreciação, juntamente com os comprovantes de pagamento da entrada ofertada e da comissão deste Leiloeiro Público, bem como o auto de arrematação. Não serão aceitas propostas de lance parcelado que não sejam realizadas via sistema.

Havendo lance para pagamento à vista do valor ofertado este prevalecerá sobre as propostas de lance em prestação, sendo que, a partir da existência de lance à vista ofertado no sistema, somente serão considerados em disputa no leilão lances feitos para pagamento à vista do valor ofertado.

Sendo o lance vencedor pago em prestações nos termos do artigo 895, §1º, última parte, do Código de Processo Civil, o parcelamento será garantido por hipoteca sobre o próprio imóvel ou, se bem móvel, por caução idônea a ser prestada.

O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Em caso de não pagamento, aplica-se as normas pertinentes e decisão judicial, caso em que será apresentado o lance imediatamente anterior para apreciação do julgador.

Caso haja acordo entre as partes ou pagamento da dívida pela parte executada ou por terceiro após a alienação do bem, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236 do CNJ – Conselho Nacional de Justiça o leiloeiro fará jus ao recebimento da comissão estabelecida pelo juízo.

Nos termos do artigo 270, das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça, “Não sendo efetuados os depósitos previstos o artigo 267 das Normas, o leiloeiro público

comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil.”. O arrematante que não pagar o lance vencedor fica obrigado a pagar a comissão do leiloeiro público sobre 5% (cinco por cento) do lance ofertado, além de outra sanção a ser aplicada pelo(a) juiz(a) da causa, bem como não poderá participar de leilão e poderá ser investigado sobre a prática do crime previsto no artigo 358, do Código Penal.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o CPC, o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP e artigo 358, do Código Penal.

DA VISITAÇÃO – Os interessados em visitar o bem, deverão munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal e agendar visita diretamente com os ocupantes do imóvel. Em caso de recusa do fiel depositário ou dos ocupantes, o interessado deverá comunicar ao Juízo da alienação, que adotará as sanções cabíveis. É vedado aos Senhores Depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 77, inciso IV, do CPC. Constitui ônus dos interessados em participar da praça examinar o bem antes da arrematação.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Paraupava, nº 301 – Belém, CEP 03171-060 - São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **ESPÓLIO DE NILDA MARIA MAGALHÃES** – CPF nº 675.794.858-34, **DALMIR VASCONCELOS MAGALHÃES** – CPF nº 993.060.428-68, **WALMIR VASCONCELOS MAGALHÃES** – CPF nº 012.088.488-79, **JULIANA QUEIROZ MARTINS VASCONCELOS MAGALHÃES** – CPF nº 318.724.898-50, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL, PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP** e demais credores e interessados, **INTIMADOS da penhora, avaliação e do pracemento com base no presente edital, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, sendo que a publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.** Dos autos não consta a menção à causa pendente de julgamento no momento de elaboração do presente edital, contudo, consta o recurso de agravo de instrumento Agravo de Instrumento nº 2145664-91.2024.8.26.0000, em trâmite perante a 35ª. Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo que versa sobre ser o imóvel objeto da expropriação ser bem de família, conforme item 12 deste edital do leilão que deve ser analisado pelo interessado em arrematar. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (art. 258 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça). Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados, regularização documental perante o Registro de Imóveis, Prefeitura e demais órgãos Públicos, transferência de propriedade imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **Dr. GUSTAVO COUBE DE CARVALHO** Juiz de Direito.