

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação das partes e interessados

PROCESSO Nº:	1017647-26.2016.8.26.0100
VARA:	33ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP
JUÍZA:	Dr. Douglas Iecco Ravacci
AÇÃO:	Ação de Execução contra Devedor Solvente
EXEQUENTE:	Banco Bradesco S/A, CNPJ: 60.746.948/0001-12
EXECUTADOS:	M M Marini Automóveis Ltda, CNPJ: 14.297.175/0002-06, Marcio Marini, CPF: 255.965.708-26, Antonio Marini, CPF: 275.341.208-10.
COPROPRIETÁRIO	Anesia Frederico Marini CPF: 227.548.138-96

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC, **faz saber que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP nº 912)**, por meio do website: www.alienajud.com.br, levará a leilão para a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo:

<u>LOTE 01 – TERRNO designado como LOTE 20 da quadra B</u>		
EVENTO	DATA E HORA	VALOR
1º Leilão (Valor de avaliação)	Início: 31/08/2026 às 14:00h até Término: 03/09/2026 às 14:00h	R\$ 1.020.000,00 (junho/23), a ser atualizado até o mês do término do leilão
2º Leilão (Mínimo de 75%)	Início: 03/09/2026 às 14:00h Término: 23/09/2026 às 14:00h	R\$ 765.000,00 (junho/23), a ser atualizado até o mês do término do leilão
DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: UM TERRENO designado como lote 20 da quadra B, situado na rua Lobato, na Vila Ema, 26º Subdistrito Vila Prudente, distante 25,31m da esquina da rua Uhland, lado direito de quem da primeira se dirige a segunda via pública, medindo 8,00m de frente para Lobato, por 27,20m da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o terreno do lado esquerdo mede 27,17m, confinando com os lotes 21, 22 e 23, tendo nos fundos 8,00m, confinando com o lote 26, com a área de 217,40m ² . Segundo laudo pericial o imóvel encontra-se situado à Rua Lobato, n.º 380, Vila Ema, São Paulo e é composta na parte térrea por um estabelecimento comercial e na parte superior por imóveis residenciais.		
Matrícula	Nº 90.341 - 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	
Contribuinte	Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob nº: 117.204.0065-1	
DÉBITOS DO IMÓVEL:		
IPTU (DÍVIDA ATIVA)	R\$ 972.799,78 (em julho/2026)	
ÔNUS DO IMÓVEL CONSTANTE NA MATRÍCULA:		
AV. 2	O imóvel foi penhorado nos autos da Execução Civil, processo nº 1017647-26.2016.8.26.0100, em trâmite na 33ª Vara Cível de São Paulo, movida por Banco Bradesco S/A em face de Antonio Marini e outros.	

<u>LOTE 02 - TERRNO designado como LOTE 21 da quadra B</u>		
EVENTO	DATA E HORA	VALOR

1º Leilão (Valor de avaliação)	Início: 31/08/2026 às 14:00h até Término: 03/09/2026 às 14:00h	R\$ 1.343.000,00 (junho/23), a ser atualizado até o mês do término do leilão
2º Leilão (Mínimo de 75%)	Início: 03/09/2026 às 14:00h Término: 23/09/2026 às 14:00h	R\$ 1.007.250,00 (junho/23), a ser atualizado até o mês do término do leilão
DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: UM TERRENO designado como lote 21 da quadra B, situado na Rua Uhland, esquina da rua Lobato, na Vila Ema, 26º Subdistrito-Vila Prudente medindo 12,12m de frente para a referida rua Uhland, por 25,31m da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o terreno, onde confina com a rua Lobato; 25,39m do lado esquerdo, onde confina com o lote 22, tendo nos fundos 12,34m, onde confina com o lote 20, encerrando a área de 308,20m ² . Segundo laudo pericial o imóvel encontra-se situado à Rua Uhland, n.º 1165, Vila Ema, São Paulo e é composta na parte térrea por dois estabelecimentos comerciais e na parte superior por imóveis residenciais.		
Matrícula	Nº 90.342 - 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	
Contribuinte	Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob nº: 117.204.0065-1	
DÉBITOS DO IMÓVEL:		
IPTU (DÍVIDA ATIVA)	R\$ 972.799,78 (em julho/2026)	
ÔNUS DO IMÓVEL CONSTANTE NA MATRÍCULA:		
AV. 2	O imóvel foi penhorado nos autos da Execução Civil, processo nº 1017647-26.2016.8.26.0100, em trâmite na 33ª Vara Cível de São Paulo, movida por Banco Bradesco S/A em face de Antonio Marini e outros.	

O bem será entregue a quem der o maior lance, não sendo aceito lance inferior ao mínimo estabelecido no quadro acima. **O lance mínimo para arrematação em segundo leilão foi fixado em 75,00% (setenta e cinco por cento) do valor de avaliação, em estrito cumprimento ao Art. 843, § 2º do CPC, para garantir a preservação da quota-parte dos coproprietários alheios à execução.** Pelo presente edital ficam intimadas as partes das designações supra, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

DÉBITOS DESTA AÇÃO:

Os débitos totalizam o valor de R\$ 699.135,53 (seiscentos e noventa e nove mil, cento e trinta e cinco reais e cinquenta e três centavos), atualizados até o mês de abril/2020.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:

- Conforme Tema 1.134 do STJ, o arrematante não é responsável pelos débitos de IPTU anteriores à arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN, os quais se sub-rogam sobre o preço da arrematação.
- Nos termos do art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil, no caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.
- Nos termos do art. 1.499, VI, do Código Civil, a hipoteca extingue-se pela arrematação ou adjudicação, devendo para tanto o Credor Hipotecário ser intimado da referida alienação.
- Nos termos do art. 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o

produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DAS CONDIÇÕES: **1.** Os leilões serão realizados exclusivamente por meio eletrônico, através do website www.alienajud.com.br, por onde serão recebidos os lances, devendo os interessados realizar cadastro prévio na plataforma, mediante fornecimento dos dados solicitados. **2.** O imóvel será vendido em caráter “*ad corpus*”, ou seja, por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. **3.** O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **4.** Com isso, declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quando a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. **5.** Todas as providências e despesas relativas à desocupação do imóvel, bem como à expedição da carta de arrematação, seu registro, pagamento do ITBI, imissão na posse e demais atos necessários, correrão por conta do arrematante, nos termos do art. 901 e art. 903 do Código de Processo Civil.

DO PAGAMENTO DO LANCE: O pagamento do lance vencedor será à vista, devendo o arrematante efetuar o depósito do preço no prazo improrrogável de até **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento da alienação judicial eletrônica, mediante depósito judicial em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O não pagamento do lance ou da comissão do leiloeiro no prazo estabelecido será comunicado ao MM. Juízo competente para adoção das medidas legais cabíveis, podendo, ainda, serem submetidos à apreciação judicial os lances imediatamente subsequentes.

DA PROPOSTA PARCELADA: **1.** Nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá apresentar oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a **75% (setenta e cinco por cento)** do valor de avaliação atualizado ou **80% (oitenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. **2.** Nos termos do art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil, a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. **3.** As propostas de compra serão recepcionadas e submetidas à apreciação do Juízo processante, caso o leilão se encerre negativo.

DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO: **1.** A comissão do leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. **2.** O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de boleto bancário a ser efetivado em favor do leiloeiro, sob pena de desfazimento da arrematação. **3.** Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, nos termos do art. 7º, §3º, da Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça.

Dos autos não constam causas ou recursos pendentes de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: www.alienajud.com.br. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Santos, ____ de _____ de 2026. Eu, _____, Escrivão(ã) Diretor(a),

Dr. Douglas lecco Ravacci
Juiz de Direito

