

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

PROCESSO Nº:	1088753-14.2017.8.26.0100
VARA:	33ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP
JUIZ:	Dr. Douglas Iecco Ravacci
AÇÃO:	Ação de Execução de Obrigação de Fazer convertida em Perdas e Danos
EXEQUENTE:	Ricardo José da Silva Raoul, CPF: 130.204.138-00 Muriqui Participações E Empreendimentos Ltda, CNPJ: 09.359.525/001-92
EXECUTADOS:	Parkone Serviços de Operação e Administração de Estacionamentos LTDA., CNPJ: 08.268.107/0001-27, Luiz José Feres, CPF: 151.744.618-06
TERCEIROS:	Espólio de Azor Féres, CPF: 003.362.708-87 Tereza Helena Féres, CPF: 094.217.898-06 Cristina Maria Féres, CPF: 116.208.668-89 Carim José Féres, CPF: 064.858.248-55

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:

LOTE 01 – TERRENO com área de 4.115,18 metros quadrados		
EVENTO	DATA E HORA	VALOR
1º Leilão (Valor de avaliação)	Início: 15/09/2026 às 15:00h até Término: 18/09/2026 às 15:00h	R\$ 1.699.665,60 (julho/24), a ser atualizado até o mês do término do leilão
2º Leilão (Mínimo de 87,5%)	Início: 18/09/2026 às 15:00h Término: 08/10/2026 às 15:00h	R\$ 1.460.957,40 (julho/24), a ser atualizado até o mês do término do leilão
DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Um terreno situado na Rua Tinécirio Icibaci, parte do Lote 444, Secção colônia de Vila Carmozina, Distrito de Guaianazes, Subdistrito de Guaianazes, que assim se descreve: Tem início no ponto 1, que está localizado À 15,35 metros da confluência da Rua Tinécirio Icibaci, com a Estrada W, lado esquerdo de quem da confluência se dirige ao imóvel, o Ponto 1 está cravado no alinhamento da Rua Tinécirio Icibaci, do Ponto 1, segue confrontando com parte dos lotes 429 e 430, de propriedade de Azor Feres e de Walderez Sallum Feres, com os seguintes azimutes e distâncias: 1-2 az. 91°23'36", 63,51m, 2-3 az. 78°00'34", 11,09m, 3-4 az. 67°57'14", 28,85m, 4-5 az. 55°31'35", 8,74m, 5-6 az. 53°44'46", 22,27m, 6-7 az. 25°55'31" e 4,49m até o ponto 7; do Ponto 7, deflete à direita, segue confrontando com o lote 445, de propriedade de Joe Euzebio Ferreira e Marisa Fatima Ferreira, com os seguintes azimutes e distâncias: 7-8 az. 185°35'57", 9,26m, 8-9 az. 180°49'36" e 16,86m, até o Ponto 9, cravado no alinhamento da Rua Tinécirio Icibaci; do Ponto 9, deflete à direita, segue pelo alinhamento da referida rua, com os seguintes azimutes e distâncias: 9-10 az. 244°53'37", 30,40m, 10-11 az. 243°41'46", 8,02m, 11-12 az. 236°25'36", 11,53m, 12-13 az. 230°36'59", 20,54m, 13-14 az. 226°40'33,20m, 14-15 az. 235°31'10", 7,94m, 15-16 az. 252°55'36", 4,46m, 16-17 az. 282°52'47", 5,12m, 17-18 az. 309°30'05", 3,11m, 18-19 az. 328°25'00", 2,80m, 19-20 az. 344°20'31", 56,53m, 20-1 az. 340°19'24" e 3,17m, até o Ponto 1, ponto de início da presente descrição, encerrando uma área de 4.115,18m².		
Matrícula	Nº 180.319 – 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	
Contribuinte	Número do Imóvel na Receita Federal – NIRF: 0.327.281-8	
Nome do Imóvel	Área Santa Helena	

CNIB	0.327.281-8
INCRA	638.358.372.200-7
DÉBITOS DO IMÓVEL:	
Não constam débitos até a presente data (em julho/2026)	
ÔNUS DO IMÓVEL: NÃO CONSTAM ÔNUS REGISTRADOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL	

LOTE 02 – TERRENO com área de 29.502,97 metros quadrados		
EVENTO	DATA E HORA	VALOR
1º Leilão (Valor de avaliação)	Início: 15/09/2026 às 15:00h até Término: 18/09/2026 às 15:00h	R\$ 12.599.182,99 (julho/24), a ser atualizado até o mês do término do leilão
2º Leilão (Mínimo de 87,5%)	Início: 18/09/2026 às 15:00h Término: 08/10/2026 às 15:00h	R\$ 11.024.285,11 (julho/24), a ser atualizado até o mês do término do leilão
DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Um terreno situado à Rua Tinenciro Icibaci, parte do lote 444, Secção Colônia de Vila Carmozina, Distrito de Guaianazes, que assim se descreve: tem início no Ponto 1, localizado à 956,93m da esquina da Rua Tinenciro Icibaci, com a Estrada Aricanduva, lado esquerdo de quem da esquina se dirige ao imóvel, o Ponto 1 está cravado no alinhamento da Rua Tinenciro Icibaci; segue pelo alinhamento da referida rua, com os seguintes azimutes e distâncias: 1-2 az. 163°46'34", 22,03m, 2-3 az. 168°32'14", 4,06m, 3-4 az. 163°01'19", 40,89m, 4-5 az. 154°36'54", 6,58m, 5-6 az. 136°31'37", 6,88m, 6-7 az. 116°22'35" e 6,65m, 7-8 az. 90°38'44", 8,06m, 8-9 az. 68°56'26", 8,98m, 9-10 az. 52°59'35", 6,77m, 10-11 az. 45°24'11", 39,54m, 11-12 az. 49°28'16", 18,46m, 12-13 az. 55°04'28", 18,10m, 13-14 az. 57°00'17", 4,03m, 14-15 az. 64°55'40" e 24,48m, até o ponto 15; do ponto 15, deflete à direita, segue confrontando com o lote 445, de propriedade de Joe Euzebio Ferreira e sua mulher Marisa Fatima Ferreira, com os seguintes azimutes e distâncias: 15-16 az. 198°24'20", 17,49m, 16-17 az. 195°33'11", 51,19m, 17-18 az. 196°28'03", 80,82m, 18-19 az. 196°04'02" e 129,05m, até o ponto 19, do ponto 19, deflete à direita, segue confrontando com o lote 442, de propriedade de Tsunehiko Ichikawa, por azimute: 19-20 az. 262°25'07" e 71,40m, até o Ponto 20; do Ponto 20, deflete à direita, segue confrontando com a gleba 432, de propriedade de Shigeru Honda, com os seguintes azimutes e distâncias: 20-21 az. 5°37'35", 26,78m, 21-22 az. 343°49'03", 40,58m, 22-23 az. 315°50'14", 38,77m, 23-24 az. 327°31'23", 16,63m, 24-25 az. 7°48'57", 12,16m, 25-26 az. 13°21'26", 14,50m, 26-27 az. 27°47'57", 6,50m, 27-28 az. 19°56'41" e 39,78m, até o Ponto 28; do Ponto 28, segue confrontando com parte do lote 444, de propriedade de Dante Pinto de Carvalho e sua mulher Wanda Lopes Pinto de Carvalho, com os seguintes azimutes e distâncias: 28-29 az. 20°59'39", 41,52m, 29-30 az. 10°14'35", 7,71m, 30-31 az. 0°08'28", 10,18m, 31 – 32 az. 348°26'16", 13,10m, 32-33 az. 351°53'39", 21,20m, 33-34 az. 4°32'27", 2,79m, 34,35 az. 15°33'31" e 1,97m, até o Ponto 35, cravado no alinhamento da Rua Tinenciro Icibaci; do Ponto 35, deflete à direita, segue pelo alinhamento da Rua Tinenciro Icibaci; do Ponto 35, deflete à direita, segue pelo alinhamento da referida rua, por azimute: 35-1 az. 60°25'30" e 26,930m, até o Ponto 1, ponto de início da presente descrição, encerrando uma área de 29.502,97m².		
Matrícula	Nº 180.320 – 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	
Contribuinte	Cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº: 3-1256-008-000	
Nome do Imóvel	Área Santa Helena	
CNIB	0.327.281-8	
INCRA	638.358.372.200-7	

DÉBITOS DO IMÓVEL:

Não constam débitos até a presente data (em julho/2026)

ÔNUS DO IMÓVEL: NÃO CONSTAM ÔNUS REGISTRADOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL

LOTE 03 – TERRENO com área de 8.705,79 metros quadrados

EVENTO	DATA E HORA	VALOR
1º Leilão (Valor de avaliação)	Início: 15/09/2026 às 15:00h até Término: 18/09/2026 às 15:00h	R\$ 4.023.027,07 (julho/24), a ser atualizado até o mês do término do leilão
2º Leilão (Mínimo de 87,5%)	Início: 18/09/2026 às 15:00h Término: 08/10/2026 às 15:00h	R\$ 3.520.148,68 (julho/24), a ser atualizado até o mês do término do leilão

DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Um terreno situado na Estrada W, parte dos Lotes 429 e 430, seção colônia de Vila Carmozina, Distrito de Guaianazes, que assim se descreve: tem início no Ponto 1, que está cravado na confluência da Rua Tineciro Icibaci, com a Estrada W, localizado à 968,84m da esquina da Rua Tineciro Icibaci, com a Estrada Aricanduva, lado direito de quem da esquina se dirige ao imóvel, segue pela confluência da Rua Tineciro Icibaci, com a Estrada W, por azimuth: 1-2 az. 349°03'16" e 2,40m, até o ponto 2, cravado no alinhamento da Rua W, do ponto 2, segue pelo alinhamento da referida rua, com os seguintes azimutes e distâncias: 2-3 az. 19°35'42", 4,33m, 3-4 az. 38°27'46", 6,65m, 4-5 az. 52°21'21", 10,11m, 5-6 az. 59°51'44", 7,93m, 6-7 az. 68°05'23", 9,51m, 7-8 az. 69°31'53", 25,35m, 8-9 az. 70°53'23", 24,25m, 9-10 az. 72°15'41", 41,77m, 10-11 az. 61°53'17", 17,05m, 11-12 az. 56°59'45", 9,12m, 12-13 az. 52°03'36", 11,79m, 13-14 az. 55°58'28", 8,98m, 14-15 az. 60°36'37", 18,13m, 15-16 az. 60°05'32", 20,71m, 16-17 az. 53°34'11", 16,78m, 17-18 az. 49°15'52", 8,28m, 18-19 az. 45°58'53", 4,16m, até o ponto 19; do ponto 19, deflete à direita, segue confrontando com o lote 428, de propriedade de Juan Jaumandreu Sabriá, por azimuth: 19-20 az. 134°48'56" e 19,05m, até o ponto 20, cravado à margem do córrego Guabirituba; do ponto 20, deflete à direita, segue pela margem do referido córrego à montante, confrontando com o lote 445, de propriedade de Joe Euzébio Ferreira e sua mulher Marisa Fatima Ferreira, com os seguintes azimutes e distâncias: 20-21 az. 219°35'11", 37,82m, 21-22 az. 252°23'06", 36,13m, 22-23 az. 223°47'46", 37,19m, até o ponto 23; do ponto 23, deixa o referido córrego Guabirituba e segue com a mesma confrontação, com os seguintes azimutes e distâncias: 23-24 az. 203°09'46", 11,41m, 24-25 az. 185°02'05" e 6,62m, até o ponto 25; deflete à direita, segue confrontando com o lote 444, de propriedade de Azor Feres e sua mulher Walderez Sallum Ferez, com os seguintes azimutes e distâncias: 25-26 az. 205°55'31", 4,49m, 26-27 az. 233°44'46", 22,27m, 27-28 az. 235°31'35", 8,74m, 28-29 az. 247°57'14", 28,85m, 29-30 az. 258°00'34", 11,09m, 30-31 az. 271°23'36" e 63,51m, até o ponto 31, cravado no alinhamento da Rua Tineciro Icibaci; do ponto 31, deflete à direita, segue confrontando com o alinhamento da referida rua, com os seguintes azimutes e distâncias: 31-32 az. 340°19'24", 1,74m, 32-1 330°56'11" e 13,61m, até o ponto 1, ponto de início da presente descrição, encerrando uma área de 8.705,79m².

Matrícula	Nº 180.321 – 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
Contribuinte	Cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº: 3-1256-008-000
Nome do Imóvel	Área Santa Helena
CNIB	0.327.281-8
INCRA	638.358.372.200-7

DÉBITOS DO IMÓVEL:

Não constam débitos até a presente data (em julho/2026)

ÔNUS DO IMÓVEL: NÃO CONSTAM ÔNUS REGISTRADOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL

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 87,5% (oitenta e sete inteiros e cinco décimos por cento) do valor de avaliação, em estrito cumprimento ao Art. 843, § 2º do CPC, para garantir a preservação da quota-parte dos herdeiros 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\$ 2.126.782,97 (dois milhões, cento e vinte e seis mil, setecentos e oitenta e dois reais e noventa e sete centavos), atualizados até o mês de junho/2026.

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 **87,5% (oitenta e sete inteiros e cinco décimos por cento)** do valor de avaliação atualizado. **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 remição 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.

RECURSOS OU CAUSA PENDENTES DE JULGAMENTO:

CLASSE:	NÚMERO DO PROCESSO:	ÓRGÃO JULGADOR:	SITUAÇÃO EM JULHO/2026:
Agravo de Instrumento	2259844-86.2025.8.26.0000	1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial/SP	Inadmitido Recurso Especial

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 Iecco Ravacci
Juiz de Direito