14ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP – J266125

Edital de Hasta Pública do(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e intimação, expedido nos autos da:

AÇÃO:	Cumprimento de Sentença
PROCESSO Nº:	0061973-44.2023.8.26.0100
EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):	Maria de Fátima Oliveira de Carvalho Miguel
EXECUTADO(S)/RÉU(S):	Carlos Augusto de Oliveira Carvalho Paulo Vinícius Oliveira de Carvalho
TERCEIRO(S):	Mayara Gomes Koiyama de Carvalho Município de São Paulo/SP

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, na forma da Lei (art. 879, II, CPC e Resolução 236/16-CNJ), *FAZ SABER* que será(ão) levado(s) a público leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), conforme condições presentes neste edital e no site www.d1lance.com.br.

1ª PRAÇA: De **17/08/2026 às 15:00:00** até **20/08/2026 às 15:00:00** - valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De **20/08/2026 às 15:00:00** até **09/09/2026 às 15:00:00** - mínimo de **50%** do valor de 1ª Praça.

HORÁRIO: Oficial de Brasília/DF.

CONDUTORES: José Roberto Neves Amorim - JUCESP 1106 e JUCERJA 337, pela plataforma D1LANCE Leilões.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Cadastrar-se gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, podendo, inclusive, conter prova da existência de recursos e/ou meios suficientes para o pagamento do lance, com antecedência mínima de 72h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.d1lance.com.br. Os lances ofertados são irretratáveis e irrevogáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO: Caso identificada ocorrência técnica que impossibilite a devida finalização do leilão, será postergado o seu encerramento para o dia útil subsequente, no mesmo horário previsto neste edital, sem necessidade de nova publicação, nos termos do art. 900 do CPC. Todos os lances já ofertados serão preservados e a participação se dará apenas entre os usuários já habilitados.

ORGANIZAÇÃO DOS LOTES: Independentemente de como disposto no processo, ficará exclusivamente a cargo dos condutores, podendo optar por proceder à alienação de forma individual ou concentrada.

QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE: Tratando-se de bem indivisível, este será leiloado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza *propter rem****[1]***.

PAGAMENTOS: Lance e comissão deverão ser pagos em até **24h da finalização do leilão**, por meio de guia de depósito judicial. Decorrido o prazo, o lance imediatamente anterior será contemplado e submetido à homologação do MM. Juízo, responsável pela aplicação das medidas e sanções cabíveis. Caso seja recebida proposta em primeira praça e lance em segunda praça, o prazo para pagamento será contado a partir da publicação da decisão judicial que indicar a opção que deverá prevalecer.

COMISSÃO: 5% sobre o total da arrematação, não estando incluso no valor do lance. Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução (art. 7, §4º-Resolução 236/CNJ).

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

PROPOSTAS: Serão recebidas e submetidas à apreciação do MM. Juízo, **caso não haja lance, desde que o pagamento seja à vista.**

O lance é soberano e prefere a qualquer proposta ofertada em sua respectiva praça. Caso haja oferta de proposta em primeira praça, com valor superior a eventual lance em segunda praça, ambos serão submetidos à apreciação do MM. Juízo ao término do leilão.

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.[3]

LOTE 1

DIREITOS OU PROPRIEDADE: Propriedade

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Um prédio (com área construída de 259,93m²) e terreno situados na Av. Paes de Barro, 446 e Rua Guia Lopes, 77, designado na planta de desdobro como lote A, no 16 subdistrito Mooca, São Paulo/SP, cujo terreno tem a seguinte descrição: inicia no ponto 1, situado no alinhamento da Av. Paes de Barros, distante 40,28m do ponto de encontro com o alinhamento da Rua Guia Lopes, com ângulo de 90º55'25", e segue 27,94m, confrontando com o imóvel nº444 da Av. Paes de Barros, pertencente a Pasqualina C. Milani e outros, até encontrar o ponto 2; daí deflete à direita, formando ângulo interno de 181º17'31" e segue 4,55m, confrontando com o citado imóvel nº444 da Av. Paes de Barros, que também tem acesso pela Rua Guia Lopes, 67, até encontrar o ponto 3; daí deflete à esquerda formando ângulo interno de 121º13'02" e segue 2,80m pelo alinhamento da Rua Guia Lopes até encontrar a divisa do prédio nº 456 da Avenida Paes de Barros, onde deflete à esquerda, seguindo numa distância de 8,20m, defletindo novamente à esquerda e se a distância de 27,35m, ainda na linha que confronta com o prédio nº 456 da Av. Paes de Barros, até encontrar o alinhamento predial da Av. Paes de Barros, daí deflete à esquerda e segue 6,50m pelo alinhamento da Av. Paes de Barros até encontrar o ponto 1, início desta descrição, encerrando o perímetro assim descrito de área de 204,19m.

MATRÍCULA(S): nº 183.984 do 7º CRI de São Paulo/SP

CONTRIBUINTE(S): 028.044.0062-1

Informação do Oficial de Justiça, Avaliador ou Perito: O imóvel tem como fachada principal e comercial na Av. Paes de Barros, 446 e uma fachada secundária residencial à Rua Guia Lopes, 77. O imóvel foi subdividido com divisórias removíveis e paredes de gesso afim de separar a parte comercial da área de moradia. A área comercial conta com garagem, salão principal, banheiro, sala privativa no pavimento térreo; já no pavimento superior há um dormitório adaptado como sala de atendimento; um adaptado para cozinha, um adaptado para sala e outros 3 dormitórios adaptados para quarto e dois banheiros. No acesso pelo Rua Guia Lopes também há uma garagem.

OBSERVAÇÕES: Conforme informações fornecidas pela requerente, esta realizou um acordo perante a Prefeitura Municipal de São Paulo através do termo de Transação de Débitos Municipais – TDM 2/2025 – nº22.070.189-0, no qual parcelou todo o débito inscrito em dívida ativa em 120 (cento e vinte) parcelas no valor de R$894,75 (doc. anexo). Deste acordo, já foram pagas 08 parcelas (8/120), conforme extrato de parcelamento anexo, restando em aberto o valor de R$108.375,89. Além desse TDM acima, existem ainda em aberto o débito referente ao ano de 2025, no importe de R$14.563,08 e deste ano de 2026 (até o mês de junho) que corresponde a R$6.880,10, totalizando IPTU em aberto de 2025/2026 em R$21.443,18.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 2.600.000,00 (em 11/2025) (será atualizado na data de disponibilização no site).

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: R$ 163.378,57 (em 06/2026)

DÉBITOS: Eventuais ônus e débitos, inclusive os de natureza *propter rem* (tributários, fiscais, condominiais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor da arrematação consoante a ordem das respectivas preferências (arts. 130/186-CTN e 908-CPC).

BAIXAS REGISTRAIS: Finalizada a arrematação, mediante solicitação do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns).

CUSTAS E DESPESAS: O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO: O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO: Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: (11)3101-9851 (telefone/whatsapp) ou sac@d1lance.com.

INTIMAÇÃO: Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Não consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

JUIZ(A) DE DIREITO

[1] Apelação Cível nº 1011694-56.2022.8.26.0008.

[2] Precedentes: Agravos de Instrumento nºs 2199465-29.2018.8.26.0000, 2072683-74.2018.8.26.0000, 2151980-96.2019.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2070531-48.2021.8.26.0000. Apelação nº 1000190-38.2019.8.26.0629.

[3] Precedente: Agravo de Instrumento nº 2111849-45.2020.8.26.0000.