

**5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** de bem IMÓVEL e de INTIMAÇÃO da executada **RUTH NUNES DA SILVA** (CPF/MF 032.365.028-78), e seu cônjuge, se casada for; dos proprietários **JOSÉ FIALHO DE ARAÚJO** (CPF/MF 171.027.568-15), **CARLOTA MARIA FELIPE DE ARAÚJO** (qualificação ignorada); da interessada **ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL PALMEIRAS** (CNPJ/MF 54.061.353/0001-20); e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Dr. Eurico Leonel Peixoto Filho, na forma da lei:

**FAZ SABER**, aos que o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo, processa-se a **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que **LOURDES CRUZ PERES** move contra **RUTH NUNES DA SILVA** – Processo nº **0188335-37.1999.8.26.0002**, tendo sido designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras dispostas na Lei nº 13.105/15 (Código de Processo Civil), nas NSCGJ do TJSP, na Resolução nº 236/2016 do CNJ, e nas condições de venda a seguir expostas, disponíveis no site [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com).

**DO LEILÃO** – O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, os lances poderão ser ofertados através do Portal [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com).

O 1º leilão terá início no dia **17/03/2025**, às **14h10**, encerrando-se no dia **20/03/2025**, às **14h10**.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação do(s) bem(ns) no 1º leilão, o 2º leilão seguir-se-á sem interrupção, com término no dia **10/04/2025**, às **14h10** (horários de Brasília/DF).

Nos termos dos §§ 1º e 2º do art. 887 do Código de Processo Civil, a fim de dar maior publicidade ao leilão, o Edital será publicado na modalidade eletrônica no Portal [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com), com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência a contar da data do início do leilão.

A publicação deste Edital supre eventual insucesso das cientificações pessoais dos interessados, nos termos do § único, do art. 889, do CPC.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. FELIPE NUNES GOMES TEIXEIRA BIGNARDI, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 950, através da plataforma eletrônica LEILOEI.COM [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com), e também, seguindo integralmente os termos e condições do presente Edital de Leilão, será divulgado simultaneamente, de forma não exclusiva e em suas respectivas praças de atuação, pelos Leiloeiros Públicos Oficiais integrantes da rede colaborativa Leilão Comprova® - <https://comunidades.bomvalor.com.br/leiloeiros-oficiais/>, do canal MERCADO BOMVALOR, todos devidamente credenciados nas Juntas Comerciais e E. Tribunais de Justiça do Estado de atuação.

**DO(S) BEM(NS)** – O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantias. As fotos e a descrição detalhada do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s) estão disponíveis no Portal [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com).



**DA VISITAÇÃO** – Constitui ônus dos interessados examinar previamente o(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s). As visitas, quando autorizadas, deverão ser previamente agendadas por e-mail: [visitacao@leiloei.com](mailto:visitacao@leiloei.com).

**DA TRANSFERÊNCIA/RETIRADA** – Caberá ao(s) arrematante(s) providenciar todas as medidas necessárias à transferência, registro, desmontagem, remoção e transporte do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive baixa de gravames e imissão de posse, quer seja por meio de profissionais contratados (despachantes, advogados etc.) e/ou diretamente junto aos Órgãos competentes, incorrendo por conta deste as despesas e os custos relativos.

**DOS DÉBITOS** – Eventuais débitos que recaiam sobre o(s) bem(ns), correrão por conta do arrematante, ressalvados aqueles de natureza *propter rem*, que se sub-rogam sobre o respectivo preço, nos termos do §1º, do art. 908 do Código de Processo Civil e art. 130, § único, do Código Tributário Nacional, observada a ordem de preferência.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) BEM(NS)** – No 1º leilão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) apregoado(s) será o valor da avaliação judicial. No 2º leilão, não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial, salvo prévia e expressa autorização do D. Juízo.

**DO PAGAMENTO** – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) lote(s) arrematado(s), deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, sob as penas da lei, da desconsideração da proposta e aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

**DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO** – Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, acompanhadas de garantia, que serão submetidas ao Juízo para aprovação (Art. 895, do CPC).

**DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL** – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não se inclui no preço do lance. Após a realização dos depósitos, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante ao e-mail [cobranca@leiloei.com](mailto:cobranca@leiloei.com), para que esses documentos sejam juntados aos autos do processo. A comissão não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha efetuado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao D. Juízo competente para aplicação das medidas legais, cíveis e criminais, cabíveis.

**DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE** – O exequente participará do leilão na forma da lei e em igualdade de condições. Sendo o único credor, ficará dispensado da exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá, contudo, depositar a diferença em até 03 dias, sob as penas da lei e de se tornar sem efeito a arrematação, nos termos do Art. 892, § 1º, do CPC. A arrematação pelo crédito não dispensa o credor do pagamento da comissão do leiloeiro, que não se inclui no preço da arrematação.



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados  
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



**DA ADJUDICAÇÃO** – Na hipótese de adjudicação do(s) bem(ns) pelo Exequente, este ficará responsável pelo reembolso das despesas incorridas pelo leiloeiro.

**DO ACORDO** – Em caso de acordo, remissão ou satisfação da obrigação, com a consequente suspensão do leilão, fica o(a) Executado(a), ou quem o D. Juízo indicar, obrigado(a) a reembolsar as despesas incorridas pelo leiloeiro.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com). Em caso de eventuais dúvidas ou esclarecimentos, e-mail [contato@leiloei.com](mailto:contato@leiloei.com) ou telefones (11) 3422-5998 e (11) 97616-1618.

**RELAÇÃO DE BEM(NS)** – IMÓVEL constituído pelo **TERRENO** situado à Rua Sociedade Esportiva Palmeiras lote nº 12, da quadra 7, Parque do Terceiro Lago, bairro do Araguava ou Jaceguava, também conhecido por Campo de Baixo, 32º Subdistrito – Capela do Socorro, medindo 12m de frente, por 42m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 504m<sup>2</sup> confrontando de ambos os lados e fundos com José Mello Alves, distando do lado esquerdo de quem do imóvel olha para a rua à 69,53m do canto chanfrado de 3,50m, existente no alinhamento da Rua Sociedade Esportiva Palmeiras e rua Palestra Itália, na quadra formada pela rua Sociedade Esportiva Palmeiras, rua Palestra Itália, rua G e espaço verde do loteamento, **matrícula 106.411 do 11º CRI da Comarca de São Paulo/SP**; e **TERRENO** situado à Rua G, 2º trecho, constante do lote 25 da quadra 7, do Parque do Terceiro Lago, bairro Araguava ou Jaceguava, também conhecido por Campo de Baixo, no 32º Subdistrito – Capela do Socorro, localizado a 69,53m do canto chanfrado de 3,50m formado pelas Ruas G – 2º trecho e Rua Palestra Itália, medindo 12m de frente, por 42m da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 504m<sup>2</sup>, confrontando em ambos os lados e fundos com propriedade de José Mello Alves e Outra, e a quadra está formada pelas Ruas Sociedade Esportiva Palmeiras, Rua G – 2º Trecho, rua Palestra Itália e espaço livre 13 do loteamento, **Matrícula nº 191.846 do 11º CRI da Comarca de São Paulo/SP**. Imóvel cadastrado perante a municipalidade sob nº 263.038.0039-2.

**BENFEITORIAS** – Consta do laudo de avaliação, fls. 686-708 e 728-729 dos autos, que sobre os lotes de terreno, há a construção de um imóvel com área de 100m<sup>2</sup>.

**AVALIAÇÃO** – R\$ 418.000,00 (abril/2016 – fls. 686-708; 728-729).

**VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO – R\$ 638.326,96 (janeiro/2024).**

**ÔNUS** – Consta da **matrícula imobiliária nº 106.411**, conforme: **R. 07** (13/12/2000), a PENHORA EXEQUENDA; **R. 08** (09/01/2007) a ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL em favor de José Fialho de Araujo e Carlota Maria Felipe de Araujo. Consta da **matrícula imobiliária nº 191.846**, conforme: **R. 04** (21/09/2000), a PENHORA EXEQUENDA; **R. 06** (09/01/2007) a ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL em favor de José Fialho de Araujo e Carlota Maria Felipe de Araujo sobre o imóvel. Obs.: consta, às fls. 490-491, a r. Decisão que determina a ineficácia, perante estes autos, das adjudicações havidas sobre o imóvel.

**Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.**



**DÉBITOS FISCAIS** – Não constam débitos tributários sobre o imóvel, conforme pesquisa junto a Prefeitura de São Paulo/SP, em 29/10/2024.

**DÉBITO EXEQUENDO** – R\$ 1.546.432,07 (outubro/2024).

**\*Todos os débitos serão atualizados até a data da alienação.**

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta cidade e Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

São Paulo, 13 de janeiro de 2025.

**EURICO LEONEL PEIXOTO FILHO**  
**JUIZ DE DIREITO**



Edital Publicado em:

Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados  
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



## EDITAL RESUMO DE LEILÃO JUDICIAL

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** de bem IMÓVEL e de INTIMAÇÃO da executada **RUTH NUNES DA SILVA** (CPF/MF 032.365.028-78), e seu cônjuge, se casada for; dos proprietários **JOSÉ FIALHO DE ARAÚJO** (CPF/MF 171.027.568-15), **CARLOTA MARIA FELIPE DE ARAÚJO** (qualificação ignorada); da interessada **ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL PALMEIRAS** (CNPJ/MF 54.061.353/0001-20); e demais interessados, expedido nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** – Processo nº **0188335-37.1999.8.26.0002**, em trâmite na 5ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP, requerido por **LOURDES CRUZ PERES**.

Nos termos do Art. 881, § 1º e ss. do CPC, **FAZ SABER** que levará a leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), através do portal de leilões on-line [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com), nas condições que seguem:

**O 1º LEILÃO em 17/03/2025, às 14h10 e término em 20/03/2025, às 14h10**, e não havendo licitante seguirá, sem interrupção, o **2º LEILÃO até o dia 10/04/2025, às 14h10** (horários de Brasília/DF).

**RELAÇÃO DE BEM(NS)** – IMÓVEL constituído pelo **TERRENO** situado à Rua Sociedade Esportiva Palmeiras lote nº 12, da quadra 7, Parque do Terceiro Lago, bairro do Araguava ou Jaceguava, também conhecido por Campo de Baixo, 32º Subdistrito – Capela do Socorro, medindo 12m de frente, por 42m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 504m<sup>2</sup> confrontando de ambos os lados e fundos com José Mello Alves, distando do lado esquerdo de quem do imóvel olha para a rua à 69,53m do canto chanfrado de 3,50m, existente no alinhamento da Rua Sociedade Esportiva Palmeiras e rua Palestra Itália, na quadra formada pela rua Sociedade Esportiva Palmeiras, rua Palestra Itália, rua G e espaço verde do loteamento, **matrícula 106.411 do 11º CRI da Comarca de São Paulo/SP**; e **TERRENO** situado à Rua G, 2º trecho, constante do lote 25 da quadra 7, do Parque do Terceiro Lago, bairro Araguava ou Jaceguava, também conhecido por Campo de Baixo, no 32º Subdistrito – Capela do Socorro, localizado a 69,53m do canto chanfrado de 3,50m formado pelas Ruas G – 2º trecho e Rua Palestra Itália, medindo 12m de frente, por 42m da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 504m<sup>2</sup>, confrontando em ambos os lados e fundos com propriedade de José Mello Alves e Outra, e a quadra está formada pelas Ruas Sociedade Esportiva Palmeiras, Rua G – 2º Trecho, rua Palestra Itália e espaço livre 13 do loteamento, **Matrícula nº 191.846 do 11º CRI da Comarca de São Paulo/SP**. Imóvel cadastrado perante a municipalidade sob nº 263.038.0039-2.

**BENFEITORIAS** – Consta do laudo de avaliação, fls. 686-708 e 728-729 dos autos, que sobre os lotes de terreno, há a construção de um imóvel com área de 100m<sup>2</sup>.

**AVALIAÇÃO** – R\$ 418.000,00 (abril/2016 – fls. 686-708; 728-729).

**VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO – R\$ 638.326,96 (janeiro/2024).**

**ÔNUS** – Consta da **matrícula imobiliária nº 106.411**, conforme: **R. 07** (13/12/2000), a PENHORA EXEQUENDA; **R. 08** (09/01/2007) a ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL em favor de José Fialho de Araujo e Carlota Maria Felipe de Araujo. Consta da **matrícula imobiliária nº 191.846**,



conforme: **R. 04** (21/09/2000), a PENHORA EXEQUENDA; **R. 06** (09/01/2007) a ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL em favor de José Fialho de Araujo e Carlota Maria Felipe de Araujo sobre o imóvel. Obs.: consta, às fls. 490-491, a r. Decisão que determina a ineficácia, perante estes autos, das adjudicações havidas sobre o imóvel.

**Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.**

**DÉBITOS FISCAIS** – Não constam débitos tributários sobre o imóvel, conforme pesquisa junto a Prefeitura de São Paulo/SP, em 29/10/2024.

**DÉBITO EXEQUENDO** – R\$ 1.546.432,07 (outubro/2024).

**\*Todos os débitos serão atualizados até a data da alienação.**

**DO PAGAMENTO** – Deverá ser efetuado em 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo.

**DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO** – Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juiz da causa.

**COMISSÃO LEILOEIRO 5%** do preço de arrematação do bem.

**DEPRECIAÇÃO EM 2º LEILÃO** não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial.

**CONDIÇÕES DE VENDA E INFORMAÇÃO** – Edital completo com forma de pagamento, lance mínimo, comissão do leiloeiro, obrigações do arrematante, transferência do bem e demais condições no site [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com).

A publicação deste Edital supre eventual insucesso das certificações pessoais dos interessados, nos termos do § único, do art. 889, do CPC.

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital em resumo que será publicado e afixado na forma da Lei.

São Paulo, 13 de janeiro de 2025.

**EURICO LEONEL PEIXOTO FILHO  
JUIZ DE DIREITO**

