

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO, INTIMAÇÃO DAS PARTES E CONHECIMENTO DE TERCEIROS

Edital de 1º e 2º Leilão dos bens abaixo descritos, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação dos requeridos **Ariovaldo Gonçalves Guerra** (CPF 053.073.418-49) e **Marlene Mantovani** (CPF 029.067.618-50); dos terceiros interessados e donatários **Deusa Aparecida Guerra Judice Mesquita** (CPF 103.082.218-26), **Alexandre Gonçalves Guerra** (CPF 280.295.448-20), **Andrea Gonçalves Guerra** (CPF 306.966.118-13); dos promitentes vendedores **Esmeralda Ferreira** (CPF 673.579.388-91), **José Baptista Gonçalves** (CPF 011.061.398-87); da credora **Maria Fernanda Antunes Sanchez Lopes** (CPF 039.141.428-39); do credor trabalhista **Raymundo Alves dos Santos** (CPF 152.822.285-72); da credora fiscal **São Paulo Secretaria Negócios Jurídicos** (atualmente denominada **Procuradoria Geral do Município – PMG** - CNPJ 46.392.072/0001-22), ora **Prefeitura Municipal de São Paulo**, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais movida por **Condomínio Edifício Torreblanca** (CNPJ 54.574.967/0001-06). Processo nº 0001652-59.2017.8.26.0001.

A Meritíssima Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana da Comarca da Capital, Estado de São Paulo, Dra. **Juliana Crespo Dias**, na forma da lei,

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que, com fulcro nos artigos 881 a 903 do Código de Processo Civil, Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ e dos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço Judicial da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP – TOMO I, levará a públicos leilões os bens abaixo descritos, penhorados em 09/10/2020, conduzidos pelo Leiloeiro Público Oficial **Daniel Bizerra da Costa**, regularmente matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob nº 1.175, da casa leiloeira **AGS LEILÕES**, localizada na Rua José Debieux, 35, Conjunto 158, Santana, São Paulo/SP, com telefone (11) 3213-4148, gestor do sistema de alienação judicial eletrônica www.agsleiloes.com.br nas condições seguintes:

DAS DATAS: O 1º Leilão terá início no dia **03/11/2026**, às **11h00**, com término em **06/11/2026**, às **11h00**, ocasião em que os bens serão entregues a quem maior lance oferecer **de valor igual ou superior à avaliação atualizada conforme Tabela Prática do TJ/SP**.

O 2º Leilão terá início no dia **06/11/2026**, às **11h01**, com término em **26/11/2026**, às **11h00**, caso não haja arrematante no 1º Leilão, ocasião em que os bens serão entregues a quem mais der, não sendo aceitos lances inferiores a **60% do valor da avaliação atualizada conforme Tabela Prática do TJ/SP**.

Em qualquer dos Leilões, se nos 3 (três) minutos finais nenhum lance for ofertado ocorrerá o encerramento. Sobrevindo lances no mesmo período, o horário de fechamento do leilão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances.

DO BEM: Lote Único - a) O **Apartamento sob número 31**, localizado no 3º andar Bloco B, do Edifício Torreblanca, situado à Avenida Bras Leme, número 2.241, no 8º subdistrito - Santana desta Capital, com a área útil de 95,21 metros quadrados área comum de 36,64 metros quadrados, área total de 131,85 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e nas coisas comuns do Edifício de 1,5397%. Contribuinte nº 073.266.0699-4. Matrícula nº 11.301 do 3º CRI da Comarca da Capital/SP; e b) A **Vaga sob nº 54**, para a guarda de um carro de passeio de tamanho pequeno, na garagem localizada no andar térreo do "Edifício Torreblanca", Bloco "B", situado à Avenida Braz Leme, nº 2.241, no 8º subdistrito – Santana, contendo a área útil de 10,12 m², área comum de 18,47 m² e a área total de 28,59 m², correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,1736%. Contribuinte nº 073.266.0807-5. Matrícula nº 113.564 do 3º CRI da Comarca da Capital/SP.

DA AVALIAÇÃO: R\$ 734.000,00 (fevereiro/2025 - Conforme fls. 660/694, 713/715, 729/730, 743/745, 763/765 dos autos).

DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 792.391,91 (agosto/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP). O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será disponibilizado no [site www.agsleiloes.com.br](http://www.agsleiloes.com.br).

DOS ÔNUS: Consta das matrículas, conforme **Av.06/M.11.301 e Av.07/M.11.301 (03/03/2017)**, a PREMONITÓRIA e PENHORA, oriunda dos autos da Ação de Execução Fiscal nº 0090720-03.0800.8.26.0090 (antigo) 9072008, em favor de São Paulo Secretaria Negócios Jurídicos, ora Prefeitura Municipal de São Paulo – Em consulta ao sistema E-SAJ, referido processo baixado, com trânsito em julgado e destruído, em 14/08/2023; conforme **Av.08/M.11.301 (16/03/2022)**, a PENHORA oriunda dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel nº 1030636-31.2020.8.26.0001, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana da Comarca da Capital/SP, movida por Maria Fernanda Antunes Sanchez Lopes; conforme **Av.09/M.11.301 (05/05/2023) e Av.01/M.113.564 (05/05/2023)**, a PENHORA EXEQUENDA; conforme **Av.10/M.11.301 (26/05/2026)**, a INDISPONIBILIDADE, oriunda da ação Trabalhista nº 0098500-46.1994.5.05.0132, em tramitação perante a 2ª Vara do Trabalho de Camaçari, requerida por Raymundo Alves dos Santos.

Observações: (i) Consta dos autos, nas 105/115, a informação extraída da ação de divórcio consensual nº 0110950-98.2008.8.26.0001 (001.08.110950-9 número antigo), perante a 4ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional I – Santana/SP, quanto a intenção de doação do imóvel constricto, aos filhos, ora donatários Deusa Aparecida Guerra Judice Mesquita, Alexandre Gonçalves Guerra e Andrea Gonçalves Guerra e o usufruto em favor da ora requerida Marlene Mantovani, não levada a registro nas matrículas imobiliárias; (ii) Consta ainda dos autos, nas 150/157, o contrato de compra e venda da vaga nº 54 (item b), celebrado entre os requeridos e os promitentes vendedores Esmeralda Ferreira e José Baptista Gonçalves, não levado a registro perante o competente Oficial de Imóveis; (iii) Consta dos autos, nas fls. 158/160, a r. decisão determinando a constrição da propriedade plena sobre o apartamento objeto da matrícula 11.301 e os direitos aquisitivos sobre a vaga de garagem objeto da matrícula 113.564 – consta da matrícula imobiliária da respectiva vaga de garagem o registro sobre a propriedade plena; e (iv) Consta dos autos, nas fls. 817/838, a interposição da exceção de pré-executividade pela executada Marlene Mantovani, pendente de julgamento.

Débito Fiscal: Em consulta junto à Prefeitura Municipal de São Paulo, em 11/08/2026, referido imóvel não possui débitos fiscais de IPTU.

DA OCUPAÇÃO: Não consta dos autos informação sobre eventual ocupante do bem.

DA VISITAÇÃO: Não há visitação.

DO DÉBITO: R\$ 681.805,31 (julho/2026 - Conforme fls. 785/803 dos autos). O valor atualizado será apresentado pelo Exequente, nos autos do processo, até o início do leilão e disponibilizado no site www.agsleiloes.com.br. Eventual irrisignação com o valor aqui informado não tem o condão de afastar o andamento do certame, visto constar tal como lançado nos autos.

DA ARREMATACÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente.

DO PAGAMENTO: O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo Leiloeiro Público Oficial como vencedor. Caso nos Leilões não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de Lance de forma parcelada.

LANCE À VISTA: O valor dos bens arrematados deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil expedida pelo arrematante através do Portal de Custas, Recolhimentos e Depósitos do TJ/SP www.tjsp.jus.br/PortalCustas no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do respectivo Leilão. Alternativamente, após o encerramento do respectivo Leilão, o Leiloeiro Público Oficial encaminhará referida guia para o e-mail do arrematante, que ficará responsável por sua conferência. O comprovante do depósito deverá ser encaminhado ao Leiloeiro Público Oficial para que seja juntado por este no processo.

PROPOSTA DE LANCE PARCELADO: O interessado em adquirir os bens penhorados em prestações poderá apresentar, por escrito (obrigatoriamente via sistema do site): até o início do 1º Leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação atualizada; até o início do 2º Leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior a 60% do valor da avaliação atualizada. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses,

garantido por hipoteca do próprio bem. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o requerente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. A apresentação da proposta não suspende o leilão. **A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.** Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado: em diferentes condições, o Juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor; em iguais condições, o Juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar. No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao requerente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado. O prazo de apresentação das propostas seguirá o já exaustivamente decidido pelo E. TJ/SP – regra que comporta ponderação (Acórdãos em Agravo de Instrumento nºs 2132770-30.2017.8.26.0000, 2199465-29.2018.8.26.0000, 2132317-30.2020.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000, 2143178-41.2021.8.26.0000), respeitando assim os princípios da ampla publicidade e livre concorrência nas licitações.

DA COMISSÃO: 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante PIX/TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do Leilão na conta da Leiloeira Pública Oficial, que será enviada por e-mail ao arrematante.

A comissão do leiloeiro, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas. Além da comissão, fará jus o Leiloeiro Público Oficial ao ressarcimento das despesas com anúncios, remoção, guarda e conservação do que lhe for entregue para vender, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei, inclusive se depois da remoção sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação.

Se o valor da arrematação for superior ao crédito do requerente, a comissão da Leiloeira Pública Oficial, bem como as despesas com remoção e guarda do(s) bem(ns) poderá ser deduzida do produto da arrematação.

DO CANCELAMENTO: Caso os leilões sejam cancelados e/ou suspensos após a publicação do Edital, antes de seu encerramento, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo Leiloeiro Público Oficial, neste caso fixado em 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação. Se ocorrer após a realização do certame positivo, será devido a comissão integral fixada em 5% (cinco por cento), nos termos do §3º, do artigo 7º, da Resolução nº 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça que serão pagas pela parte executada ou aquela que der causa ao cancelamento.

DO INADIMPLEMENTO: Se o arrematante ou seu fiador não efetuar os depósitos no prazo estabelecido, o Leiloeiro Público Oficial comunicará imediatamente o fato ao juízo informando também os lances imediatamente anteriores, caso existam, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, bem como será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do Leiloeiro Público Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, e poderá ainda o Leiloeiro Público Oficial emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo do requerente demandar o arrematante pelo preço com os juros de mora, por ação executiva, instruída com certidão do Leiloeiro Público Oficial em que se declare não ter sido completado o preço da arrematação no prazo marcado no ato do leilão, além da inclusão do arrematante/proponente nos serviços de proteção ao crédito. Não existindo lances subsequentes, voltam os bens a novo Leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

DA FORMALIZAÇÃO: A arrematação constará de Auto que será lavrado de imediato. As hipotecas anteriores à arrematação serão extintas, devendo ser expedido mandado no processo em que realizada a arrematação. O cancelamento do registro de constrições anteriores à arrematação oriundas de outros processos deverá ser requerido pelo arrematante diretamente aos respectivos juízos dos quais foram originadas as constrições. A Carta de Arrematação, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do Leiloeiro Público Oficial e das demais despesas processuais. Qualquer que seja a modalidade de Leilão, assinado o Auto pelo Juiz, pelo

arrematante e pelo Leiloeiro Público Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venha a ser julgada procedente a impugnação à arrematação ou ação autônoma, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. Os atos e despesas necessários para a transferência, expedição de Carta de Arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências, serão de responsabilidade do arrematante, ficando desde já advertido que precisará estar representado por advogado.

DAS CONDIÇÕES DE VENDA: Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, descrito de maneira meramente enunciativa, constituindo ônus exclusivo do interessado verificar suas condições *in loco*, antes das datas designadas para os Leilões, bem como providenciar eventual regularização que se faça necessária. Os débitos decorrentes de obrigação real - *propter rem* - como os condominiais, fiscais e tributários (conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional) ficarão sub-rogados até o limite do preço da arrematação (artigo 908, § 1º do Código de Processo Civil), não sendo de responsabilidade do arrematante.

O arrematante responderá pelos débitos de natureza *propter rem* apenas após a tradição (artigo 502 do Código Civil), adquirindo os bens livres destes ônus.

Caso o valor levantado em juízo não seja suficiente para a quitação destes débitos, caberá aos seus titulares tomarem todas as medidas judiciais em face dos anteriores proprietários, visando o recebimento da diferença remanescente.

A arrematação de bem em hasta pública é considerada como aquisição originária, inexistindo relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem, justamente para proteção do adquirente e proteção da segurança jurídica (AgInt no AREsp 1.058.033/SP e AgRg no Ag 1.225.813/SP – STJ). Débitos decorrentes de obrigação pessoal - *propter personam* - como contas de consumo não serão de obrigação do arrematante (conforme entendimento firmado no âmbito da jurisprudência do c. STJ).

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL E CIENTIFICAÇÃO - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio eletrônico www.agsleiloes.com.br, nos termos do art. 887, §2º, do CPC. Ficam CIENTIFICADOS e INTIMADOS das designações supra, bem como da penhora realizada, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal os interessados descritos no preâmbulo deste edital e demais interessados, não podendo alegar desconhecimento diante da ampla publicidade na rede mundial de computadores, nos termos do art. 889, do CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Até o dia anterior ao Leilão, o Leiloeiro Público Oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do Leilão, através do telefone (11) 3213-4148, do e-mail comercial@agsleiloes.com.br ou, ainda, em seu escritório, na Rua José Debieux, 35, conjunto 158, Santana, São Paulo/SP, CEP 02038-030. Poderá, ainda, comparecer perante o Ofício onde estiver tramitando a ação. Caso permaneçam dúvidas recomenda-se que não ofereça lances pois não são passíveis de simples cancelamento.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS: Todo o aqui contido é extrato das informações e determinações judiciais constantes nos autos do processo em epígrafe, nos órgãos públicos bem como na legislação vigente. É obrigação das partes interessadas a verificação de todas as informações necessárias antes da participação, sendo incabível a alegação de desconhecimento para beneficiar sua própria torpeza. O Leiloeiro Público Oficial é mero mandatário da parte que objetiva realizar a venda, em nome e por conta de quem pratica todos os atos, não se responsabilizando pela origem, procedência, validade, evicção, vícios ocultos ou existência de impedimentos ou ônus sobre os bens que são colocados em leilão, tampouco sobre tributos incidentes. Aplica-se o princípio da vinculação ao edital/instrumento convocatório (artigo 5º da Lei Federal 14.133/2021) conforme já decidido pelo E. TJ/SP (Acórdão em Agravo de Instrumento nº 2248472-82.2021.8.26.0000).

Se o requerido for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio Edital de Leilão.

Os interessados deverão se cadastrar no site www.agsleiloes.com.br e se habilitar acessando a página deste Leilão, para participação *on-line*, com antecedência de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término do 1º ou

do 2º Leilão, observadas as condições estabelecidas neste Edital. Aquele que se habilitar para o 1º Leilão estará automaticamente habilitado para o 2º Leilão.

O acréscimo mínimo obrigatório em relação ao lance corrente será informado no site www.agsleiloes.com.br.

Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - artigos 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: *Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.*

Aplicam-se ao certame os regramentos contidos neste Edital, no Decreto nº 21.981/1932, na Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ e nas Normas de Serviço Judicial da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP – TOMO I naquilo em que se complementarem e não conflitarem, estando todos os textos disponíveis no site www.agsleiloes.com.br, para consulta pelos interessados, que aceitam a integralidade destas disposições ao se cadastrarem no site.

Será o presente edital, por extrato, afixado (se o caso) e publicado na forma da lei, suprimindo eventual insucesso nas intimações pessoais e/ou postais de todos os interessados.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 11 do mês de agosto do ano de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Coordenador(a), subscrevi.

JULIANA CRESPO DIAS
JUÍZA DE DIREITO