EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO

10ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II SANTO AMARO – SP

Edital de 1ª e 2ª praça de Leilão do bem penhorado nos autos, para conhecimento das partes, dos interessados na lide e **INTIMAÇÃO** da parte requerida **ÂNGELA MARIA PIGHINI (CPF: 013.160.678-66), DJALMA TURINI CURI (CPF: 152.647.888-98), ZIED ADIB CURI (CPF: 024.980.908-78), EDSON AMERICO CARRETE (CPF: 115.960.348-07), CHRISTIANE ZAIRA SICILIANO CARRETE (CPF: 077.560.598-08)**, bem como seus respectivos cônjuges, se casados forem, dos terceiros interessados, e quaisquer outros eventuais credores e/ou interessados nesta lide, nos autos da **AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO**, movida por **CARMEN REGINA CARRETE BENNATI (CPF: 013.767.818-59)**, Processo nº 0007924-27.2021.8.26.0002.

O DR **GUILHERME DURAN DEPIERI**, MM. Juiz de Direito da 10ª Vara Cível Do Foro Regional II Santo Amaro – SP, na forma da Lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e a quem interessar possa que, com fulcro no artigo 882, §1º e §2º, artigo 884, I, II e III, ambos do CPC, e nos Provimentos CSM nº 2.306/2015, TJSP nº 2.427/2017 e nº 2.614/2021, CG nº 19/2021, Resolução CNJ nº 236/2016, e artigo 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, que será presidido pela **Leiloeira Pública Oficial, Sra. GELSI REGINA DE OLIVEIRA**, inscrita na **JUCESP sob nº 1240**, por meio da plataforma eletrônica **FV LEILÕES** (www.fvleiloes.com.br), portal de leilões on-line, Leilão Judicial Eletrônico para venda e arrematação em **1ª PRAÇA com início em 11/09/2026, às 15h00min e encerramento em 14/09/2026, às 15h00min**, onde serão recebidos lances com valor igual ou superior ao da avaliação atualizada até a data da efetiva alienação, conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024, e, não havendo licitantes, fica desde já designada a **2ª PRAÇA com início em 14/09/2026, às 15h01min e encerramento em 06/10/2026, às 15h00min**, onde serão recebidos lances com valor de, no mínimo,50**%** (**cinquenta por cento**) do valor da avaliação atualizada até a data da efetiva alienação, conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024, não sendo admitido lance que caracterize preço vil, nos termos dos artigos 885 e 891, ambos do Código de Processo Civil.

LOTE ÚNICO: Dois terrenos que compõe o imóvel, possuem formato irregular, com frentes para a Rua Américo Turini, e foram designados, o primeiro como gleba A com 53.601,52 m², objeto da com matrícula nº 347.102 e o segundo como gleba B com 34.136,94m², objeto da com matrícula nº 347.103, que assim se descrevem e caracterizam em suas matrículas: **ITEM I**: "*IMÓVEL: GLEBA A, situada na Rua Américo Turini, distante 250,00m da Avenida dos Funcionários Públicos, Distrito do Jardim Ângela, no 32º Subdistrito – Capela do Socorro, que*

assim descreve: inicia no ponto 1, junto ao tubo existente que atravessa a Rua Américo Turini e segue, conforme as distâncias e ângulos internos a seguir indicados: segmentos 1-2 – vértice 1 – distância 1,65m; segmentos 2-3 – vértice 2 – deflete à direita – ângulo interno 156°32'53" – distância 16,07m; segmentos 3-4 – vértice 3 – deflete à esquerda – ângulo interno 218°28'32" – distância 20,21m; segmentos 4-5 – vértice 4 – deflete à esquerda – ângulo interno 185°49'43" – distância 25,90m; segmentos 5-6 – vértice 5 – deflete à esquerda – ângulo interno 182°33'38" – distância 32,81m; segmentos 6-7 – vértice 6 – deflete à direita – ângulo interno 167°05'18" – distância 30,38m; segmentos 7-8 – vértice 7 – deflete à direita – ângulo interno 176°27'50" – distância 22,34m; segmentos 8-9 – vértice 8 – deflete à direita – ângulo interno 174°49'32" – distância 31,81m, confrontando com propriedade da Mitra Arquidiocesana de São Paulo, até encontrar o ponto 9; daí segue conforme as distâncias e ângulos internos a seguir: segmentos 9-10 – vértice 9 – deflete à direita – ângulo interno 107°56'17" – distância 101,39m; segmentos 10-11 – vértice 10 – deflete à direita – ângulo interno 179°19'50" – distância 50,06m; segmentos 11-12 – vértice 11 – deflete à esquerda – ângulo interno 180°50'55" – distância 27,32m, confrontando com Paulo Yoshio Muranaka e sua mulher Heiko Muranaka, até encontrar o ponto 12; daí deflete à direita, formando ângulo interno de 90°54'32" e segue 19,33m, confrontando com Antonio Pietrolorto e sua mulher Maria Aparecida Pietrolorto, até encontrar o ponto 13; daí deflete à esquerda, formando ângulo interno de 185°56'38" e segue 54,17m, confrontando com Antonio Pietrolorto e sua mulher Maria Aparecida Pietrolorto e com o lote nº 15 da quadra 17 do Parque Horizonte Azul, pertencente a José Macedo, até encontrar o ponto 14; daí deflete à esquerda, formando ângulo interno de 183°06'37" e segue 31,73m, até encontrar o ponto 15; daí deflete à direita formando ângulo interno de 177°00'36" e segue 35,42m, até encontrar o ponto 16; daí deflete à esquerda, formando ângulo interno de 184°10'10" e segue 42,65m, confrontando nestes três últimos segmentos com o alinhamento da Rua Maranhão (PMSP), até encontrar o ponto 17; daí deflete à esquerda, formando ângulo interno de 185°05'20" e segue 77,34m, até encontrar o ponto 18; daí deflete à direita, formando ângulo interno de 179°35'31" e segue 51,28m, confrontando nestes dois últimos segmentos com propriedade de Agostinho Gomes, até encontrar o ponto 19; daí deflete à direita, e segue conforme distâncias e ângulos internos a seguir indicados: segmentos 19-20 – vértice 19 – deflete à direita – ângulo interno 58°08'53" – distância 38,13m; segmentos 20-21 – vértice 20 – deflete à direita – ângulo interno 173°56'10" – distância 26,04m; segmentos 21-22 – vértice 21 – deflete à direita – ângulo interno 175°09'01" – distância 90,69m; segmentos 22-23 – vértice 22 – deflete à direita – ângulo interno 173°12'45" – distância 128,56m; segmentos 23-24 – vértice 23 – deflete à esquerda – ângulo interno 193°08'51" – distância 19,86m; segmentos 24-01 – vértice 24 – deflete à esquerda – ângulo interno 177°57'19" – distância 5,02m; confrontando com a Rua Américo Turini, até encontrar o ponto 1; formando ângulo interno de 89°48'49", com o segmento inicial, encerrando a área de 53.601,51m².". **INCRA:** 638.358.415.413-4 (área maior). **Matrícula nº 347.102 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP. Avaliação do bem, conforme Laudo de Avaliação:** R$ 19.939.753,36 (dezenove milhões, novecentos e trinta e nove mil, setecentos e cinquenta e três reais e trinta e seis centavos) em agosto de 2025. **Avaliação atualizada do bem:** R$ 20.827.673,70 (vinte milhões, oitocentos e vinte e sete mil, seiscentos

e setenta e três reais e setenta centavos), atualizada até julho de 2026, que será novamente atualizada pela plataforma eletrônica até a data da efetiva alienação, conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024.

VALOR TOTAL DO LOTE: R$ 33.046.584,75 (JULHO/2026).

DOS ÔNUS / GRAVAMES: Nada consta na referida matrícula.

DOS DÉBITOS FISCAIS: Eventuais débitos de natureza fiscal que recaiam sobre o bem imóvel serão informados pela Prefeitura Municipal nos autos do Processo, devidamente atualizados e sub-rogados no produto da Arrematação, nos exatos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional, constituindo obrigação do Arrematante a apuração da existência de eventuais débitos na hipótese de ausência destas informações nos autos.

ITEM II: "*IMÓVEL: GLEBA B, situada na Rua Américo Turini, distante de 250,00m da Avenida dos Funcionários Públicos, Distrito de Jardim Ângela, no 32º Subdistrito – Capela do Socorro, que assim descreve: Inicia no ponto 1, junto ao tubo existente que atravessa a Rua Américo Turini e segue, conforme as distâncias e ângulos internos a seguir indicados: segmentos 1-2 – distância 53,87m; segmentos 2-3 – vértice 2 – deflete à direita – ângulo interno 183°18'35" – distância 71,59m; segmentos 3-4 – vértice 3 – deflete à esquerda – ângulo interno 153°30'50" – distância 17,93m; segmentos 4-5 – vértice 4 – deflete à esquerda – ângulo interno 163°23'36" – distância 59,16m; segmentos 5-6 – vértice 5 – deflete à direita – ângulo interno 216°06'26" – distância 73,42m; segmentos 6-7 – vértice 6 – deflete à esquerda – ângulo interno 178°48'32" – distância 16,94m, confrontando com propriedade da Mitra Arquidiocesana de São Paulo, até o ponto 7; daí, deflete à esquerda, formando ângulo interno de 103°40'24", e segue 99,14m até encontrar o ponto 8; daí deflete à direita formando ângulo interno de 181°21'27", e segue 82,12m, confinando nos dois últimos segmentos com terrenos do Espólio de Cecília Maria da Conceição, até encontrar o ponto 9; daí, deflete à esquerda, formando o ângulo interno de 80°08'57", segue 86,47m, confrontando com José Álvaro de Moraes e sua mulher, até atingir o ponto 10; daí, deflete à esquerda, conforme distâncias e ângulos internos a seguir indicados: segmentos 10-11 – vértice 10 – deflete à esquerda – ângulo interno 128°02'48" – distância 73,29m; segmentos 11-12 – vértice 11 – deflete à direita – ângulo interno 184°50'59" – distância 91,50m; segmentos 12-13 – vértice 12 – deflete à direita – ângulo interno 186°45'36" – distância 16,96m; segmentos 13-14 – vértice 13 – deflete à direita – ângulo interno 180°17'19" – distância 11,28m; segmentos 14-1 – vértice 14 – deflete à esquerda – ângulo interno 166°35'29" – distância 24,25m; confrontando com o alinhamento da Rua Américo Turini, até encontrar o ponto 1, formando ângulo interno de 53°11'53" com o segmento inicial, encerrando a área de 34.136,94m².*". **INCRA:** 638.358.415.413-4 (área maior). **Matrícula nº 347.103 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP. Avaliação do bem, conforme Laudo de Avaliação:** R$ 11.697.997,40 (onze milhões, seiscentos e noventa e sete mil, novecentos e noventa e sete reais e quarenta centavos) em agosto de 2025. **Avaliação atualizada do bem:** R$ 12.218.911,06 (doze milhões, duzentos e dezoito mil, novecentos e onze reais e seis centavos), atualizada até julho de 2026, que será novamente atualizada pela plataforma

eletrônica até a data da efetiva alienação, conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024.

VALOR TOTAL DO LOTE: R$ 33.046.584,75 (JULHO/2026).

DOS ÔNUS / GRAVAMES: Nada consta na referida matrícula.

DOS DÉBITOS FISCAIS: Eventuais débitos de natureza fiscal que recaiam sobre o bem imóvel serão informados pela Prefeitura Municipal nos autos do Processo, devidamente atualizados e sub-rogados no produto da Arrematação, nos exatos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional, constituindo obrigação do Arrematante a apuração da existência de eventuais débitos na hipótese de ausência destas informações nos autos.

AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA E NÃO RESPONSABILIDADE POR DÉBITOS PRETÉRITOS: O arrematante do imóvel objeto deste leilão judicial adquire o bem em caráter originário, não sendo responsável por quaisquer débitos, ônus ou encargos pretéritos incidentes sobre o imóvel, incluindo, mas não se limitando a: Débitos tributários, taxas e contribuições, encargos condominiais, outros débitos ou ônus de qualquer natureza vinculados ao bem imóvel. A arrematação do imóvel é realizada livre e desembaraçada de quaisquer débitos ou ônus pretéritos, cabendo ao proprietário anterior a responsabilidade por eventuais débitos existentes e não quitados por meio desta ação até a data da arrematação, aplicando se o artigo 908 do CPC no que couber e Tema 1134 STJ, Recursos repetitivos (REsp 1.914.902, REsp 1.944.757 e REsp 1.961.835).

O bem será vendido *ad corpus,* no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para a alienação judicial, bem como adotar todas as providências necessárias à sua regularização documental e registral no caso de eventual arrematação.

DOS RECURSOS: Não consta, nos autos, a existência de recurso pendente de julgamento.

DO VALOR MÍNIMO DA ALIENAÇÃO DO BEM: Na 1ª Praça o valor mínimo para alienação do bem apregoado será o da avaliação atualizada até a data da realização do Leilão. Na 2ª Praça o valor mínimo para alienação do bem apregoado será de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada até a data da realização do Leilão. Todas as atualizações monetárias serão realizadas conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024.

DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: É obrigação do arrematante a análise e o conhecimento de todas as circunstâncias e peculiaridades acerca de sua arrematação, inclusive: a apuração da existência de quaisquer ônus que recaiam sobre o bem arrematado; a verificação do estado de conservação e documentação do bem arrematado; o pagamento tempestivo do lance e da comissão da Leiloeira Oficial; a regularização da representação processual, nos autos do feito onde houve a arrematação, por meio de Advogado devidamente constituído; o recolhimento de tributos, taxas e quaisquer despesas relativas à regularização registral do bem arrematado, quais sejam os emolumentos cartorários, IPVA, IPTU, débitos com

o INCRA, saldo devedor de débitos condominiais, saldo devedor de débitos de Alienação Fiduciária, despesas com remoção de bens, requerimento e cumprimento de desocupação e imissão na posse, depósito judicial de bens móveis, certidões, registros, débitos ambientais, e quaisquer outros relativos à regularização registral e/ou documental do bem arrematado.

DA ARREMATAÇÃO: O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do NCPC, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º, deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos). O credor poderá participar do certame realizando a arrematação do bem alienado em razão de seus créditos, devendo, no prazo legal, promover o pagamento de eventual saldo entre os créditos e o valor da arrematação, bem como o pagamento da comissão da Leiloeira Oficial sobre o valor total do lance ofertado, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado. A alienação poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo e/ou se o proponente provar, nos cinco dias seguintes à assinatura do Auto de Arrematação, a existência de ônus real ou gravames até então não mencionado nos autos.

DA ARREMATAÇÃO EM CONDOMÍNIO: Para a arrematação em regime de condomínio, é imprescindível a apresentação de Declaração Formal de Arrematação em Condomínio, a ser encaminhada, devidamente assinada, à Leiloeira Oficial com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas antes do encerramento do certame.

DO PAGAMENTO E DAS CONDIÇÕES DE VENDA: O pagamento deverá ser feito em até 3 parcelas, depositando-se a primeira no valor de 40%, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro, e as demais de 30% em 30 e 60 dias.

DOS LANCES: O sistema da FV LEILÕES diferencia lances à vista de lances parcelados. O sistema aceitará lances na condição parcelada somente se não houver lances à vista. A partir do momento que for registrado um lance à vista, os lances na forma parcelada não serão mais recebidos. No entanto, o participante poderá alterar a forma de pagamento a qualquer momento, e registrar novos lances para permanecer na disputa à vista. Sobrevindo lanço nos três minutos antecedentes ao término final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços.

DA ARREMATAÇÃO PARCELADA: Na hipótese de arrematação na modalidade parcelada, é responsabilidade do arrematante, juntamente com o seu advogado devidamente constituído nos autos, promover a expedição das Guias de Depósito Judicial referentes às parcelas da referida arrematação, no Portal de Custas do TJSP (https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp) realizando o seu pagamento tempestivamente e comprovando-o nos autos, sob pena de

responsabilização pelo inadimplemento, com a possibilidade, inclusive, de resolução da arrematação, nos termos do art. 895, §4º e §5º do CPC.

COMISSÃO: A comissão devida à Gestora / Leiloeira será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga no **prazo de 24 (vinte e quatro) horas** do encerramento do leilão, através de transferência bancária na conta a ser informada pela Gestora / Leiloeira, comissão esta não inclusa no valor do lance vencedor (artigo 17 do Provimento CSM nº 1.625/2009), que será paga pelo arrematante, e não será devolvida 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.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, §2º e 843, §1º, ambos do CPC). O licitante que reivindicar o direito de preferência previsto neste tópico deverá encaminhar à Leiloeira Oficial a documentação comprobatória de tal direito com a antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas do encerramento do leilão.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO, ACORDO OU DESISTÊNCIA: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, devendo o exequente, na hipótese de acordo, zelar pelo leal cumprimento do referido pagamento, sob pena de ser-lhe imputada a responsabilidade por eventual inadimplemento.

DA FRAUDE: Não será admitida, em nenhuma hipótese, a desistência da arrematação. Aquele que tentar fraudar arrematação, além da reparação do dano na esfera Cível, nos termos dos artigos 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do art. 358 do Código Penal, sem prejuízo da expedição de Título Executivo Judicial no valor da comissão devida, em favor da Leiloeira Pública Oficial, para as medidas e providências judiciais cabíveis. Fica, nesta hipótese, autorizada a Gestora / Leiloeira a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, P.Ú., CPC). Será o presente edital publicado na rede mundial de computadores, por meio da plataforma eletrônica da FV LEILÕES (www.fvleiloes.com.br), na forma da lei.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente junto ao Ofício onde tramita a ação, através dos Telefones (11) 3842-3333, (11) 91428-3454 (WhatsApp) e-mail: contato@fvleiloes.com.br, ou ainda, no endereço da FV LEILÕES, Avenida Indianópolis nº 1.337B – Indianópolis – São Paulo/SP, CEP 04063-002.

Ficam a(s) parte(s), 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, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

O DR **GUILHERME DURAN DEPIERI**
MM. Juiz de Direito da 10ª Vara Cível Do Foro Regional II Santo Amaro – SP