

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO

*Os horários aqui considerados são sempre os horários de Brasília/DF.

EDITAL DE LEILÃO do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** do executado **WAGNER ROGÉRIO DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, portador da cédula de identidade RG nº 22.864.892- SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 163.085.558-86, residente e domiciliado na Rua João da Rocha Leão, nº 260, Vila Cruzeiro, São Paulo/SP, CEP: 03382-110, extraída do Processo de Cumprimento de Sentença sob o nº 0005637-73.2021.8.26.0008, promovida por **MARCOS PASCHOAL**, brasileiro, motorista, portador da Cédula de Identidade RG nº 14.360.430-2 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 060.353.278-00, residente e domiciliado na rua Dom Macário, nº 159, bairro Saúde, São Paulo/SP. **VALOR DO DÉBITO:** R\$ 147.725,69 (cento e quarenta e sete mil, setecentos e vinte e cinco reais e sessenta e nove centavos), atualizado até março de 2026. A **DRA. TAMARA HOCHGREB MATOS**, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional VIII – Tatuapé da Comarca de São Paulo/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, que por este Juízo processam-se os autos do processo de Cumprimento de Sentença em face do executado acima qualificado. O leilão será realizado com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC e no Provimento CSM n. 1625/2009 através do site **TM LEILÕES** (www.tmleiloes.com.br), portal de leilões, com escritório situado à Rua Padre Chico, nº 221, conjunto 515 – São Paulo/SP – CEP: 05008-010, e-mail: thais@tmleiloes.com.br, que levará a público, leilão de venda e arrematação na modalidade on-line com **1º Leilão que terá início em 29/04/2026 às 14:00 horas, encerrando-se no dia 13/05/2026 às 14:00 horas**, onde serão aceitos lances com valor igual ou superior ao que corresponde a **100%** do valor de avaliação, e não havendo licitantes se iniciará o **2º Leilão no dia 13/05/2026 às 14:01 horas, encerrando-se no dia 27/05/2026 às 14:00 horas**, onde serão aceitos lances com valor igual ou superior a **50%** de avaliação. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo 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. **CONDUÇÃO DO LEILÃO:** O leilão será conduzido pela leiloeira, Thais Silva Moreira de Sousa, devidamente matriculada na JUCESP sob nº 1.050, e-mail: thais@tmleiloes.com.br.

LOTE ÚNICO: DESCRIÇÃO DO BEM - MATRÍCULA Nº 281.370 DO 9º CARTÓRIO DE REGISTROS DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP: UM TERRENO situado na Rua João da Rocha Leão, fundos para a Rua Ubiraipú, parte do lote 190, da Vila Cruzeiro, no 46º SUBDISTRITO -
--

VILA FORMOSA, designado no projeto de desdobro como LOTE "A", medindo 6,15m de frente para a Rua João da Rocha Leão; por 18,27m da frente aos fundos, do lado direito de quem da Rua João da Rocha Leão olha para o imóvel; 22,00m do lado esquerdo, e 4,89m nos fundos, encerrando a área de 98,51m², confrontando pelo lado direito com o prédio nº 256 (lote "B" do projeto de desdobro); do lado esquerdo com a casa nº 268, ambos com frente para a Rua João da Rocha Leão, e nos fundos com a Rua Ubiraipú. PROPRIETÁRIOS: - MARCOS PASCHOAL, comerciante, RG nº 14.360.430-2-SSP/SP, CPF/MF nº 060.353.278-00, e sua mulher CRISTINA MADRIGALI PASCHOAL, psicóloga, RG nº 12.754.952-3- SSP/SP, CPF/ME nº 094.018.548-23, brasileiros, casados sob regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Dom Macário nº 159, Jardim da Saúde. REGISTRO ANTERIOR:- R.2, feito em 21/05/2014, na matrícula nº 253.711, deste Registro de Imóveis. C. CONTRIBUINTE: - 303.077.0050-7 (maior área). Av. 1/281.370 Em 08 de março de 2016: Do requerimento datado de 18 de fevereiro de 2.016, Certificado de Conclusão nº 2016-60279-00 (Processo nº 2015-0.315.831-0), expedido em 16/01/2016 e Certidão nº 007/2016, expedida em 22/02/2016, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que no terreno desta matrícula, foi construído um prédio com 95,62m² de área construída, que recebeu o nº 260, da Rua João da Rocha Leão. Foi apresentada a CND do INSS nº 51.234.58771/64), emitida 000282016-88888771 (CEI: em 12/02/2016, qual fica arquivada neste Registro de Imóveis. PROTOCOLO Nº 523.496 de 18/02/2016. Av. 02/281.370 Em 03 de junho de 2022. Da Certidão de Penhora Online datada de 05 de abril de 2022, expedida pelo Juízo do 1º Ofício Cível Foro Regional VIII – Tatuapé desta Capital, extraída dos autos da ação de execução civil (Processo 0005637-73.2021), movida por MARCOS PASCHOAL, CPF/MF nº 060.353.278-00, contra WAGNER ROGERIO DE SOUZA, CPF/MF nº 163.085.558-86, verifica-se que ocorreu PENHORA do imóvel, para garantia de uma dívida no valor de R\$ 86.297,23. PROTOCOLO Nº 715.851 de 11/05/2022. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 520.922,76 (quinhentos e vinte mil, novecentos e vinte e dois reais e setenta e seis centavos) atualizado com base na Tabela Prática de Atualização Monetária do TJ/SP, referente ao mês de março de 2026. **50% DO VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 260.461,38 (duzentos e sessenta mil, quatrocentos e sessenta e um reais e trinta e oito centavos).

LOCALIZAÇÃO DOS BENS: Rua João da Rocha Leão, nº 260, Vila Cruzeiro, São Paulo/SP. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio da leiloeira www.tmleiloes.com.br em conformidade com o disposto no artigo 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e descrições detalhadas do bem, se houver. **LANCES ON-LINE:** O leilão em questão terá início no dia **29/04/2026 às 14:00 horas**, e se encerrará no dia **27/05/2026 às 14:00**. Serão captados lances on-line através do site: www.tmleiloes.com.br. Os interessados deverão estar cadastrados e habilitados na plataforma digital mencionada com pelo menos 1 (uma) hora de antecedência ao início do leilão. Qualquer forma de proposta/lance apresentado será conduzido para apreciação do MM. Juíza. **ÔNUS:** Conforme Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de São Paulo/SP, não constam débitos tributários relativo ao imóvel. *O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica.* **HIPOTECA:** Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI – pela arrematação ou adjudicação). **DO INCREMENTO:** O incremento somente

poderá ser alterado pela leiloeira. Qualquer usuário que de alguma maneira altere os valores do incremento, ou utilize as ferramentas do site para tumultuar o pregão, terá o seu cadastro bloqueado, além de ficar impedido de participar de outros leilões. **DA DESISTÊNCIA:** Em caso de não pagamento ou desistência da arrematação, o bem passará automaticamente ao 2º participante do leilão, tal qual somente terá a arrematação garantida após a realização do pagamento. **DA VISITAÇÃO:** Constitui ônus dos interessados examinar os bens a serem apregoados. As visitas, só serão autorizadas mediante cadastro prévio no site: www.tmleiloes.com.br. Após a realização do cadastro, deverão ser agendadas através do e-mail: contato@tmleiloes.com.br, ou pelo telefone (11) 3237-0069. As visitas somente serão autorizadas até 2 (dois) dias antes da data de abertura do leilão. **OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Todos os ônus incidentes sobre o imóvel, bem como as providências e despesas relacionadas à transferência da propriedade — incluindo desocupação, recolhimento de ITBI, obtenção de certidões, registro, averbação de construções e/ou regularização do terreno, entre outras — correrão por conta do arrematante. Excetuam-se apenas os débitos de IPTU e demais taxas e tributos de natureza 'propter rem', conforme disposto no caput e parágrafo único do art. 130 do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. **DA ARREMATÇÃO:** 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 pela leiloeira, 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). Se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão da leiloeira, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pela executada. **PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA:** O arrematante efetuará o pagamento à vista ou parcelado. **Pagamento à vista:** O depósito deve ser efetuado em até 24 horas do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil remetido ao juízo da causa. **Pagamento parcelado:** Depósito do sinal igual ou superior 25% do valor do lance vencedor, no prazo de 24 horas do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetida ao juízo da causa, e o restante em 30 parcelas, corrigida mensalmente pelo índice do TJSP e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis), e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do M.M Juiz da causa, ficando desde já consignado que proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, ainda que mais vultoso. (Art. 895, §1, §2, §4, §5, §6, §7, §8, §9 do NCPC). Decorrido o prazo sem que o arrematante não tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao M.M Juízo competente para aplicação das medidas cabíveis.

COMISSÃO: A comissão devida à leiloeira será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, comissão esta não incluída no valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será paga pelo arrematante no prazo de 24 horas do encerramento do leilão, através na conta a ser informada pela leiloeira, e 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. **REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO:** Se o executado, **após a deferimento pelo juízo do edital em epígrafe**, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com a comissão no importe de 3% sobre o valor do acordo firmado, nos termos da Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7o, parágrafos §3o e §7o. Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação com arrematação concretizada, a leiloeira fará jus a comissão prevista neste edital, conforme art. 267 § 4o das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. **ADVERTÊNCIA:** Constitui ato atentatório a dignidade da justiça à suscitação infundada de vício com objetivo de ensejar a desistência do arrematante, o suscitante será condenado em multa em quantia equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da avaliação do bem. **DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** através do Tel.: (11) 3237-0069, e-mail: contato@tmleiloes.com.br, ou ainda no endereço da leiloeira situada na Rua Padre Chico, nº 221, conjunto 515 – São Paulo/SP. Fica o **EXECUTADO, na pessoa de seu representante legal e demais interessados cônjuges, coproprietários e credores hipotecários, se houver, INTIMADOS** das designações supra, se o executado 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, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. Este edital será afixado e publicado na forma da lei e divulgado amplamente na rede mundial de computadores no endereço eletrônico da leiloeira e/ou nos meios determinados pelo Juízo para fins de publicidade e ciência dos interessados.