



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 3489-4882, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a5cvtatuape@tj.sp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DA REQUERIDA**

Processo Digital nº: **0112036-54.2006.8.26.0008**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução**
 Exequente: **Congregação das Franciscanas da Ação Pastoral**
 Executado: **Rose Mary A R Villar**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DA RÉ ROSE MARY AMENDULA RODRIGUES VILLAR (CPF: 089.707.368-16), seu cônjuge ADILSON RODRIGUES VILLAR (CPF: 851.903.658-91), a coproprietária ROSELY AMENDULA (CPF: 010.993.518-71), seu ex-cônjuge LUIS CARLOS DE CARVALHO (CPF: 940.325.808-04), a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO e demais interessados, expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução movida por CONGREGAÇÃO DAS FRANCISCANAS DA AÇÃO PASTORAL em face de ROSE MARY A R VILLAR, PROCESSO Nº 0112036-54.2006.8.26.0008

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível, do Foro Regional VIII - Tatuapé, Estado de São Paulo, Dr(a). ALBERTO GIBIN VILLELA, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que, com fulcro no artigo 882 do CPC e nos artigos 250 a 280 das NSCGJ, no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital, dia **21/04/2026, às 15:00 horas, e com término no dia 24/04/2026, às 15:00 horas**, a leiloeira Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744, através do portal de leilões online www.portalzuk.com.br, levará à pregão público o(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e avaliado(s) em **R\$ 885.787,09 (março/2026)**, para venda e arrematação a quem maior lance oferecer, não sendo aceito lance abaixo do valor da avaliação **devidamente atualizado**. Assim, pelo presente edital fica(m) o(s) requerido(s) supracitado(s), bem como seu(ua) cônjuge, se casado(a) for, **intimado(s)** da designação supra, caso não localizado(s) para intimação pessoal. Fica desde já designado o dia **24/04/2026 às 15:01 horas, e com término no dia 15/05/2026, às 15:00 horas**, para realização de 2ª hasta, caso não haja licitantes na primeira, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a **80%** do valor da avaliação (art. 262 das NSCGJ) **devidamente atualizado**. As **condições de pagamento** estão disponíveis no site acima. **Descrição do(s) bem(ns)**: uma casa e seu terreno, situados à Rua Platina nº 584, no Tatuapé, São Paulo/SP, medindo 3,74ms de frente, por 25,50ms da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando a área de 95,37ms2, confrontando de quem da rua olha para o imóvel, pelo lado direito com o prédio nº 578, pelo lado esquerdo com o prédio nº 588, ambos da mesma Rua Platina, e pelos fundos com a casa nº 05, da Vila Geraldo Celso, com entrada pelo nº 42 da Praça Barão de Itaquí. Contribuinte nº 054.016.0048-8. Matrícula nº 26.066 do 9º CRI de São Paulo/SP. **ÔNUS**: Constam da referida matrícula nº 26.066, conforme Av.05 (29/02/2024) averbação para constar penhora exequenda. **OBS**¹: Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, constam Débitos de IPTU (2025 e 2026) no valor de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 3489-4882, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a5cvtatuape@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

R\$ 5.402,50 e débitos de IPTU (2022 à 2024) em dívida ativa no valor de R\$ 11.588,08, totalizando R\$ 16.990,58 até 04/03/2026. **OBS²**: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte da coproprietária ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada a coproprietária ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. **OBS³**: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante. **DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 232.882,93 (fevereiro/2026 – Fls. 1147-1150)**, nos termos da r. Decisão a seguir transcrita: "Fls. 794/796: Diante o desinteresse da credora na adjudicação do imóvel e também da conversão da penhora em usufruto do bem, DEFIRO a realização de novas praças, nos seguintes termos: Fundado no art. 880, § 3º, do CPC, determino a alienação do(s) bem(ns) penhorado(s) e avaliado(s), pela via eletrônica, nomeado desde já o(a) leiloeiro(a) DORA PLAT, a quem deverá ser disponibilizada senha de acesso aos autos eletrônicos, ou acesso aos autos físicos, conforme o caso. O valor da alienação deverá corresponder, no mínimo, em primeira praça, a quantia da avaliação - R\$553.000,00 em maio/2006 (fls. 460), devidamente atualizada pelo(a) leiloeiro(a), antes da publicação do Edital, pela variação da tabela prática de correção monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e, em segunda praça, o valor não poderá ser inferior a 50% do preço, devidamente atualizado, considerando para tanto a reserva pertencente à coproprietária e o valor da dívida. O(a) leiloeiro(a) designado(a), que deverá estar habilitado(a) perante o Tribunal de Justiça como Auxiliar da Justiça, na Categoria de Leiloeiro(a), fica encarregado(a) de intimar TODOS os envolvidos, inclusive eventual cônjuge que não faça parte do processo e credores cujas penhoras sobre o bem alienado estejam inscritas à margem da matrícula, até às vésperas da data do certame, assim como os eventuais coproprietários, incumbindo-lhe também a publicação de editais. Fica o(a) leiloeiro(a) desde já autorizado(a) a realizar todo o trâmite legal para a consecução do fim almejado, na forma da legislação em vigor. Consigna-se que a parte devedora ou respectivo cônjuge, dependentes, descendentes, ascendentes, coproprietários têm preferência na aquisição do(s) bem(ns), em igualdade de condições e desde que deposite integral valor da oferta no mesmo ato em que manifestar interesse. Por sua vez, até cinco dias antes da realização do primeiro pregão, caberá à parte exequente apresentar nos autos planilha com o valor atualizado do débito, vedado encaminhamento ao Contador Judicial para tal fim. **CERTIFIQUE** a serventia a regularidade da habilitação do(a) leiloeiro(a) ora designado(a) no Portal de Auxiliares da Justiça e, não havendo qualquer óbice, intime-se-o(a) para início dos procedimentos, com estrita observância ao quanto previsto no art. 884 e seguintes do CPC, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça e o Provimento CSM nº 1625/2009, em especial: a) o primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital (art. 11 do Prov. CSM n. 1625/2009); b) não havendo lance superior à importância da avaliação nos três dias subsequentes ao da publicação do edital, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital (art. 12 do Prov. CSM n. 1625/2009); c) em segundo pregão, para os fins do art. 891 do CPC, não serão admitidos lances inferiores a 50% do valor da avaliação atualizado, ressalvada determinação judicial diversa (art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009); d) sobrevivendo 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 lances (art. 14 do Prov. CSM n.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,
 Fone: (11) 3489-4882, São Paulo-SP - E-mail:
 upj1a5cvtatuape@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

1625/2009); e) durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do leiloeiro, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e registro dos lanços (art.15 do Prov. CSM n. 1625/2009); f) serão aceitos lanços superiores ao lança corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Prov. CSM n. 1625/2009); g) a comissão devida ao leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lança (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009), devendo ser depositada nos próprios autos (art. 267, Parágrafo único, do Prov. 2152/2014) pelo arrematante; h) com a aceitação do lança, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao Juízo da execução (art. 18 do Prov. CSM n. 1625/2009); i) o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar o depósito do lança. A comissão do leiloeiro será depositada nos autos (art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009 e Prov. CSM 2152/2014); j) eventual proposta de parcelamento deverá ser acompanhada com pagamento de no mínimo 25% do valor da avaliação, atualizado pela variação da tabela prática do TJSP, limitada a 10 parcelas, todas corrigidas pela variação da tabela prática de atualização monetária do TJSP e acrescidas dos juros de 1% am. Neste caso, o bem alienado se constituirá em garantia de pagamento, cuja restrição será anotada em seu registro e o arrematante será nomeado depositário do bem, com os deveres inerentes ao respectivo instituto. Fica desde já indeferido eventual proposta de pagamento parcelada sem expressa menção de incidência de correção monetária e juros. k) o auto de arrematação será assinado por este juiz após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil (art. 20 do Prov. CSM n. 1625/2009); l) não sendo efetuado o depósito da oferta, o(a) leiloeiro(a) comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. CSM 1625/2009); m) o exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço (ressalvada a existência de concurso de credores) mas, se o valor do bem exceder o de seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça às custas do exequente (art. 892, § 1º, do CPC). Finalmente, adverte-se a serventia que, quando da designação do leilão, deverá atentar-se para o correto andamento, evitando-se falhas. Para tanto, insira-se alerta nos autos. Fixo o prazo de 90 (noventa) dias para a conclusão de todo o ato processual, a partir da intimação do(a) leiloeiro(a), ficando a parte executada (quando representada nos autos) intimada da realização da alienação eletrônica por meio da publicação da presente decisão e a coproprietária, intimada por carta. Vistos. 1 - Fls. 939/943 e 1001/1011: Tratam-se de impugnações à proposta de arrematação parcelada apresentadas pela parte executada e por seu cônjuge, respectivamente. Deixo de abrir vista para manifestação da parte contrária em relação à impugnação ofertada pelo cônjuge da executada, pois os fundamentos são os mesmos da impugnação ofertada pela executada, sobre a qual a exequente já se manifestou às fls. 977/979. É a síntese do necessário. Decido: Os valores a serem destinados aos coproprietários devem corresponder a parte ideal que possuem, considerado o valor da avaliação, nos termos do art. 843, § 2º, do CPC. No caso vertente, o valor da arrematação corresponde ao da parte ideal pertencente ao co-proprietário que não integra a execução. Logo, a manutenção da alienação judicial não produzirá nenhum resultado útil ao



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 3489-4882, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a5cvtatuape@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

exequente. Isto posto, **ACOLHO AS IMPUGNAÇÕES**, para tornar sem efeito a hasta pública. **2 - EXPEÇA A SERVNTIA DEFIRO MANDADO DE LEVANTAMENTO** dos valores depositados às fls. 930/935 em favor do arrematante. No prazo de 5 dias, providencie o encarte do formulário, integralmente e corretamente preenchido, para expedição de Mandado de Levantamento Eletrônico, a ser obtido no seguinte endereço: <https://forms.office.com/r/C9QQjEpAi6> O Mandado de Levantamento Eletrônico será emitido de forma automatizada pelo sistema informatizado mediante a regularidade das informações a serem preenchidas pela parte. A falta de correto atendimento pela parte interessada impedirá a expedição automatizada do MLE. **3 - Considerando o valor do crédito exequendo e o valor do imóvel penhorado, fixo como lance mínimo, em segunda praça, o percentual de 80% do valor atualizado da avaliação. Defiro a realização de novas praças, nos termos da decisão de fls. 799/801, observado o valor mínimo ora fixado. Intime-se a leiloeira para renovação da tentativa de alienação, nos termos da decisão de fls. 799/801, observado o percentual fixado nesta decisão, para fins de alienação em segunda praça. Int."**

Dúvidas e Esclarecimentos: Pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br. Fica a executada ROSE MARY AMENDULA RODRIGUES VILLAR, seu cônjuge ADILSON RODRIGUES VILLAR, a coproprietária ROSELY AMENDULA, seu ex-cônjuge LUIS CARLOS DE CARVALHO, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 22/03/2016. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 18 de março de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**