

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO 1ª E 2ª PRAÇA - DO BEM IMÓVEL e de INTIMAÇÃO dos executados e requeridos, **Rafael Campos Firmino da Silva – cpf nº 365.708.488-60**, bem como de seu(s) cônjuge(s) caso tenha, e demais terceiros interessados e outros, nos autos de Alienação Judicial - ajuizada por Clovis de Almeida Campos, nos autos do Processo nº **Cumprimento de sentença (0007356-53.2022.8.26.0009)**.

A Dra. **Claudia Ribeiro**, MMa. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro de Regional IX – Vila Prudente da Comarca de São Paulo/SP, na forma da lei, nos termos do Art.881 do CPC, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DA CONDUTORA DO LEILÃO – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. VIVIAN THOMAZ KATZENELSON, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 1209, através da plataforma eletrônica www.ktzleiloes.com.br.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno situado à rua Dois, hoje denominada rua Antonio Moreno Leal, distante 23,00m da esquina da Rua Chamisso, também conhecida por rua Herweg, localizando-se no lado direito de quem desta entra na rua Dois e segue em direção ao imóvel, na Vila Ema, no 26º Subdistrito — Vila Prudente, medindo 9,00m de frente para o alinhamento da referida via pública, por 23,00m da frente aos fundos, de cada lado, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, perfazendo uma área de 207,00m², medidas e área essas, mais ou menos, confinando de quem do terreno olha para a rua, a direita com terreno de propriedade de João Graeber Junior e sua mulher, à esquerda com a casa nº 363 da Rua Chamisso de propriedade de Roberto Galli (em parte do lado esquerdo), em parte com terrenos de João Graeber Junior e sua mulher e em parte do terreno de Maria Teresa Companys e Juncosa Galli, ambos confrontando com a rua Chamisso, e nos fundos com parte da casa nº 27 da rua Três, de propriedade de Walmir Felismino Ribeiro. Contribuinte: 117.363.0285-9. Matrícula nº 35.757 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. BENFEITORIAS: No lote descrito encontram-se duas residências.

Encerram área construída aproximada de 180,00m², e segundo os dados cadastrais, obtidos junto ao site da PMSP possuem 52 anos de idade (fls. 70/101) LOCALIZAÇÃO: Rua Engenheiro Leônidas Ferreira, nº 30, Vila Ema, São Paulo – SP, CEP 03280-060.

ÔNUS: AV11 – Penhora da parte ideal correspondente a 1/24do imóvel nos autos n. 0006501-73.2005.8.16.0001 da 5ª Vara Cível de Curitiba/PR.

VISITAÇÃO - Constitui ônus dos interessados examinar previamente o bem a ser apreendido. As visitas, quando autorizadas, deverão ser previamente agendadas por e-mail: juridico@ktzleiloes.com.br.

DÉBITO DO PROCESSO: R\$ 94.459,23

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$545.000,00 em outubro de 2023.

Valor a ser atualizado na data do início da hasta.

VALOR ATUALIZADO: R\$ 607.393,01 em abril de 2026.

DÉBITO DO IPTU: não há dívidas.

Os débitos de IPTU serão sub-rogados no valor da arrematação.

Hipoteca e penhoras: A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação.

Art.1.499, VI: Estabelece expressamente que "a hipoteca se extingue: VI - pela arrematação ou adjudicação

DATAS DAS PRAÇAS

1ª PRAÇA começa em 20/05/2026 às 10h00min, e termina em 22/05/2026 às 10h00min. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça.

2ª PRAÇA começa em 22/05/2026 às 10h00min, e termina em 24/06/2026 às 10h10min. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada.

CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de

arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), 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, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

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.

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

PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. O inadimplemento, autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento, suspensão do leilão, acordos ou desistência imotivada do arrematante/proponente qualquer

momento, será cobrado o reembolso das despesas em favor do leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

COMISSÃO DO LEILOEIRO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, no valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do bem, que não se inclui no preço do lance, através de PIX ou transferência bancária. 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.

DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a (s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s), especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, inclusive os decorrentes de **débitos fiscais e tributários** conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, serão **SUB-ROGADOS** no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. Ainda, eventuais **débitos condominiais** também serão **SUB-ROGADOS** no valor da arrematação, tendo em vista a sua natureza propter rem. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, “caput”, §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça.

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.

FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 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.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no pelo Whatsapp 3331-7679 e/ou e-mail: juridico@ktzleiloes.com.br.

Para participar acesse www.ktzleiloes.com.br.

DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site www.ktzleiloes.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste Edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art.889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

São Paulo, 15 de abril de 2026.

Dra. Claudia Ribeiro

JUIZA DE DIREITO