

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO DAS PARTES

Processo nº 0020590-86.2023.8.26.0100

Exequente: Adriana Gonçalves Taboadas

Executado: Ana Paula Campos Guedes

O **Dr(a) Guilherme de Paula Nascente Nunes**, Juíz(a) de Direito da 1ª Vara Empresarial E Conflitos De Arbitragem, na forma da lei, FAZ SABER que, com fulcro no Art. 881, § 1º do CPC, Resolução nº236/2016 do CNJ e Prov. CSM 2614/2021 do TJ/SP, através da **Milan Leilões** (www.milanleiloes.com.br), portal de leilões on-line do Leiloeiro Oficial **Ronaldo Milan, JUCESP nº 266**, levará a pregão público de venda e arrematação o(s) bem(ns) nos autos da ação sob nº **0020590-86.2023.8.26.0100**, com data de início da **1ª Praça** em **13 de novembro de 2026 às 14h00** e encerramento previsto para o dia **16 de novembro de 2026 às 14h00** pelo valor da avaliação, ficando desde já designado a **2ª Praça** com data de início para o dia **16 de novembro de 2026 às 14h00** e encerramento previsto para o dia **07 de dezembro de 2026 às 14h00** por lance não inferior a preço vil, neste ato deferido por **60%** (sessenta por cento) do valor, conforme condições de venda constante do presente edital, do(s) seguinte(s) bem(ns):

DO(S) BEM(NS): O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), constituindo o ônus da parte interessada verificar suas condições ou regularizações antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, além de que o arrematante ficará com o encargo de depositário do bem.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): OS DIREITOS AQUISITIVOS sobre o IMÓVEL:- UM TERRENO, situado na Rua Ilha dos Moleques, parte do lote 01 da quadra 29, do Parque Industrial, no Distrito de Itaim Paulista, designado em planta de desdobro como lote 01-B), medindo 3,40m de frente para a referida rua, por 32,56m da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com o lote 01-C remanescente, e 32,61m do lado esquerdo, confrontando com parte do imóvel nºs 18 e 18-A de propriedade de Vilmaçir Cordeiro da Silva, encerrando a Área de 110,79m². CONTRIBUINTE:- 134.128.0001-4 (área maior). REGISTRO ANTERIOR: - R.07/M.26.508, feito em 09/05/2013, neste Registro.

Av. 02/195.019 – em 13 de abril de 2015 – Prenotação nº 467.110 de 01/04/2015: Por requerimento datado de 31 de março de 2015, é feita esta averbação para constar que, no terreno objeto desta matrícula, foi construído uma Casa de uso residencial, que recebeu o nº 85 da Rua Ilha dos Moleques, com a área construída de 105,70m², conforme prova o certificado de conclusão nº2015-64819-00, expedido aos 19/03/2015, pela Prefeitura Municipal de São Paulo.

Av. 04/195.019 – em 17 de novembro de 2015 – Prenotação nº 478.151 de 26/10/2015: Por instrumento Particular mencionado no R.03 desta matrícula, os proprietários HENRIQUE GUEDES, e sua mulher ANA PAULA CAMPOS GUEDES, já qualificados, alienaram fiduciariamente ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula.

Av. 07/195.019 – em 03 de abril de 2025 – Prenotação nº 690.878 de 01/04/2025: Por Certidão expedida aos 01 de abril de 2025, pela 1ª Vara Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem do Foro Central, desta capital, enviada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJSP, extraída dos autos de Execução Civil, processo nº 00205908620238260100, consta conforme Auto Lavrado, foi PENHORADO 50% dos direitos de fiduciante que ANA PAULA CAMPOS GUEDES, possui sobre o imóvel, conforme R.04 do imóvel.



Valor da Avaliação: R\$ 365.804,88 (Trezentos e sessenta e cinco mil, oitocentos e quatro reais e oitenta e oito centavos) atualizados até **agosto de 2026**.

Valor do Segundo Leilão: R\$ 219.482,92 (Duzentos e dezenove mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e noventa e dois centavos) atualizados até **agosto de 2026**.

Débitos IPTU e Dívida Ativa: NÃO LOCALIZADO/NADA CONSTA até **agosto de 2026**.

Valor do débito em aberto de Alienação Fiduciária: R\$ 223.257,96 (Duzentos e vinte três mil, duzentos e cinquenta e sete reais e noventa e seis centavos) atualizados até **04/08/2025**.

REGULARIZAÇÃO DOCUMENTAL E QUITAÇÃO DE DÉBITOS SERÁ DE RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DO ARREMATANTE.

DO LEILÃO: O leilão será realizado por meio eletrônico, através do portal www.milanleiloes.com.br.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Ronaldo Milan, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 266.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado em jornal de grande circulação e na rede mundial de computadores através do sítio do gestor: www.milanleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887 §2º do CPC, inclusive fotos e descrição dos bens a serem apreçados.

DA VISITAÇÃO: Os interessados na visita do(s) bem(ns) deverão encaminhar solicitação prévia, por escrito, ao endereço eletrônico ivanice.silvestre@milanleiloes.com.br, para que seja verificada a disponibilidade da data e horário pretendidos para a visita. Ressalta-se que a ausência de visita, por qualquer motivo, não exime o interessado do dever de diligência, sendo a participação no certame e eventual arrematação realizadas por sua conta e risco, presumindo-se o pleno conhecimento do estado de conservação, características e condições dos bens.

DOS LANCES: Os lances poderão ser ofertados a partir do dia e hora do leilão pela rede de internet através do portal www.milanleiloes.com.br ou de viva voz no último dia do encerramento de cada praça de leilão a partir do horário previsto para o encerramento da praça, no escritório do leiloeiro na Rua Quatá, 733, Vila Olimpia - São Paulo/SP, em igualdade de condições.

DA ARREMATACÃO – Os valores do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de **Guia de Depósito Judicial** no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Após o encerramento da hasta pública, o arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC), que recomendamos que aguarde para que possa efetuar o depósito. A ausência de pagamento do lance ou cientificação do leiloeiro sobre o pagamento efetuado no prazo editalício, implicará a automática anulação da arrematação, independentemente de prévia notificação, retornando o bem à hasta pública para oferta na praça subsequente, sendo, ainda, tal informação encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação de medidas judiciais cabíveis ao arrematante remisso. Se o credor optar pela não adjudicação (art. 876 CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei com igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, mas se o valor exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

DO PRAZO PARA PAGAMENTO E DAS GUIAS JUDICIAIS: Ainda que as guias judiciais de depósito emitidas consignem prazo de vencimento superior ao estabelecido neste Edital, prevalecerá, para todos os fins, o prazo legal e editalício de 24 (vinte e quatro) horas para a realização do pagamento, sendo que o termo inicial do prazo corresponderá à data e ao horário do recebimento do e-mail. Não serão aceitos pagamentos efetuados após o decurso do referido prazo, independentemente da data de vencimento constante na respectiva guia. Eventuais recolhimentos realizados intempestivamente não produzirão quaisquer efeitos em relação à arrematação, cabendo exclusivamente ao interessado promover sua habilitação nos autos para pleitear a restituição dos valores eventualmente pagos, não podendo tal circunstância ser imputada ao leiloeiro.

DO PAGAMENTO À VISTA: O lance à vista sempre prevalecerá sobre as demais propostas de pagamento parcelado (artigo 895, §7º, CPC).

DO PARCELAMENTO: Conforme estatuído no art. 895, §1º do CPC, o interessado em adquirir o bem de maneira parcelada deverá apresentar a proposta por escrito até o início o leilão. A proposta conterá oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea (móveis) ou por hipoteca do próprio bem (imóveis).

Em caso de parcelamento, o proponente tem ciência que o saldo será corrigido monetariamente pela tabela do TJSP e o juízo poderá exigir caução idônea e nomear administrador judicial para acompanhar a regularidade das parcelas mensais, incumbindo ao proponente arcar com os honorários periciais.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar ao leiloeiro o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, a título de comissão, mediante pagamento de **Guia de Depósito Judicial** no prazo de até 24 horas da realização do leilão, assim como o valor da arrematação. A comissão do leiloeiro não será devolvida ao arrematante, ainda que haja desistência, sendo igualmente exigível do exequente, na hipótese de adjudicação do bem, bem como do executado, nos casos de remição ou acordo que implique a suspensão, extinção ou retirada do bem do certame, devendo o respectivo pagamento ser efetuado no prazo de até 01 (um) dia útil contado do encerramento do leilão (art. 884, parágrafo único do CPC e do art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/1932).

DA MEAÇÃO DO CÔNJUGE OU COPROPRIETÁRIO: É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (Art. 843 e 894 do CPC). Havendo arrematação, será reservada a parte do coproprietário, previamente intimado nos autos.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO: O auto de arrematação somente será assinado pelo magistrado após a **efetiva comprovação do pagamento integral** do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro, conforme disposto no Art.901, §1º e §2º do CPC e em caso de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no Art. 39 do decreto nº 21.981/32. Após o auto ser assinado pelo Juiz, pelo Leiloeiro Oficial e pelo arrematante, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que sejam julgados procedentes os embargos do executado ou ação autônoma que trata o Art. 903, § 4º do CPC.

CARTA DE ARREMATAÇÃO: Nos termos do Art. 903, § 2º do CPC, eventual alegação de vício ou defeito na arrematação será apreciada pelo Juízo no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da assinatura do auto de arrematação pelo magistrado. Decorrido o referido prazo sem

impugnação nas hipóteses previstas no Art. 903, § 1º do mesmo dispositivo, será expedida a carta de arrematação.

DESPESAS DE CONDOMÍNIO E DEMAIS CREDORES HIPOTECÁRIOS: Aplicar-se-á o disposto no art. 908 do CPC.

TAXAS E IMPOSTOS: Os débitos de IPTU/ITR, quando houver, sub-rogam-se sobre o valor do(s) bem(ns) até a data da praça, de acordo com o Art. 130 § único do CTN.

INTIMAÇÃO DO EXECUTADO E CORRESPONSÁVEL: O executado, o coproprietário, o titular de direitos, credores hipotecários e terceiros interessados do processo que possuem representação serão cientificados do dia, hora e local do leilão através do presente edital nos termos do artigo 889, I e § único do CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas presencialmente junto ao Ofício Judicial em que tramita a presente demanda, bem como por intermédio do telefone (11) 3336-6887 ou pelo endereço eletrônico ivanice.silvestre@milanleiloes.com.br.

Aos participantes da hasta pública é defeso alegar desconhecimento das cláusulas constantes neste edital para eximir-se das obrigações dela decorrentes, inclusive aquelas de natureza civil, administrativa e penal. Adverte-se que a prática de atos destinados a impedir, perturbar ou fraudar a realização da arrematação judicial, bem como afastar concorrente ou licitante mediante violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem indevida, configura ilícito penal, sujeitando o infrator às sanções previstas no art. 358 do Código Penal, consistentes em detenção de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, sem prejuízo da aplicação da pena correspondente à violência eventualmente empregada e demais cominações legais cabíveis.

O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em natureza *ad corpus* e sua entrega fica condicionada à competente autorização judicial, não havendo prazo mínimo ou determinado previamente fixado para a efetiva entrega ao arrematante.

Advogados: Silvia Aparecida Sawaya Sacamoto Calusa (OAB114558/SP), Ricardo Rosa Teodoro (OAB 246595/SP), Gonçalo Alves da Silva Benedito (OAB 269804/SP).

São Paulo, 25 de setembro de 2026.



Ronaldo Milan
Leiloeiro Oficial JUCESP nº 266

Dr. Guilherme de Paula Nascente Nunes
Juiz de Direito