

**5ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO.**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES** e de intimação das Partes Exequente(s): **Instituto de Previdência do Município de São Paulo – IPREM**, CNPJ nº 47.109.087/0001-01, o(a) Executado(a): **Espólio de Paulo Marcondes Pestana**, inscrito no CPF nº. 067.235.788-72, representado pelos herdeiros e inventariantes: **Marisa Marcondes do Amaral da Veiga**, inscrita no CPF nº: **003.538.848-04**, **Maria Auxiliadora Araújo Pestana Rangel**, inscrita no CPF nº. 046.759.268-35 e **Eduardo de Aquino Araújo Pestana** (CPF desconhecido), os demais herdeiros: **Aloysio Pestana Marcondes do Amaral**, inscrito no CPF nº 002.908.828-34; **Maria Helena de Almeida Prado Gil** inscrita no CPF nº. 075.660.258-05; **Maria Antonietta de Almeida Prado** inscrita no CPF nº. 608.998.838-34; **Maria Blandina de Almeida Prado Cattán** inscrita no CPF nº. 152.957.128-69; **Maria Luiza de Almeida Prado Adelizzi** inscrita no CPF nº. 457.501.658-68 e seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s), advogado(s) e demais interessados: **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ/SP – ADVOCACIA GERAL DO MUNICÍPIO – SETOR DE DÍVIDA ATIVA.**

**A Doutora NANDRA MARTINS DA SILVA MACHADO, MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, na forma da Lei, etc.**

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os Autos do Processo nº **0017074-11.2000.8.26.0053 – Procedimento Comum Cível - Pagamento**, foi designada a venda do(s) bem(ns) imóvel(eis), *através de alienação* judicial por **MEIO ELETRÔNICO**, observadas as regras pertinentes previstas nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, através do website devidamente habilitado para o ato **www.lanceja.com.br**, sendo a alienação conduzida pela Leiloeira Oficial e Rural Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, estabelecida na Rua Laura, nº 138, no bairro Centro, na cidade de Santo André, estado de São Paulo (SP), CEP: 09040-240, telefone (11) 4425-7652, e-mail: atendimento@lanceja.com.br/juridico@lanceja.com.br; a saber:

**DO LEILÃO:** O leilão deverá ser realizado em 2 (duas) etapas eletronicamente pelo website: [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), a saber: - O **1º LEILÃO** terá início no dia **23 de fevereiro de 2026, à partir das 11h30min**, e se estenderá por no mínimo três dias **encerrando-se em 26/02/2026, às 11h30min**, oportunidade em que o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO** no dia **26/02/2026, às 11h31min**, se estendendo até o dia **17/03/2026, às 11h30min**, sendo admitidos lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP (conforme r. decisão de fl. 1.333/1.334), sendo que a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas.

As avaliações serão atualizadas pelos índices adotados pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP, para os débitos judiciais comuns.

Somente será realizada a segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo visando manifestação de outros eventuais licitantes.

Considerar todos os horários mencionados como horários de Brasília.

**- DA DOCUMENTAÇÃO E DA PARTICIPAÇÃO:** (I) A documentação necessária para participação na hasta será: **(a) Pessoa Física:** Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos), cadastro de pessoa física (CPF), comprovante de estado civil, comprovante de residência em nome do interessado; **(b) Pessoa Jurídica:** Contrato Social/Estatuto Social, com a última alteração/consolidado, ata de assembleia e demais documentos pertinentes ao “tipo de PJ”, cópia ou original do RG e CPF do(s) sócio(s) que possui(m) poderes e do representante; **(c)** Em caso de representação, os interessados deverão apresentar

procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital; **(II) Além da documentação supramencionada**, se faz necessário (a) Para participar do leilão eletrônico, o(a) interessado deverá se cadastrar na plataforma [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), enviar os documentos necessários, assinar o Termo de Adesão por meio de assinatura eletrônica disponibilizado no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br) e solicitar habilitação para o referido leilão, com antecedência a etapa do leilão que pretenda participar, sob pena de não ser efetivada a validação da referida habilitação, preenchendo todos os dados solicitados, pelo que responde civil e criminalmente, com a observância de todas as condições contidas no edital de leilão e nas regras de participação da plataforma; (b) O cadastro é pessoal e intransferível, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste Edital e pelos lances realizados com seu login e senha; **(III)** A Leiloeira, ou quem por ela indicado, devidamente identificado, fica autorizada a efetuar visitas no local dos bens submetidos à hasta pública, acompanhado ou não de interessado(s) na arrematação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça designado pela respectiva Vara; **(IV)** A Leiloeira e a plataforma [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br) poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão.

**- DO(S) BEM(NS): 1 (um) Imóvel correspondente a 1 (um) Terreno urbano com benfeitorias (residência construída), situada na Rua Paraguai, nº 178, Jardim Belmar, Guarujá/SP, objeto da Matrícula nº 711, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP**, com a seguinte descrição, medidas e confrontações: Um terreno urbano sem benfeitorias, representado pelo lote nº3, da- quadra B do Jardim Belmar, nesta cidade e comarca de Guarujá, com frente para a Rua Paraguai, antiga Rua Treze, para a qual mede 10,00ms,mede da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o terreno, 27,93 metros onde confronta com os lotes nºs 1 e 2,do lado esquerdo 27,98mts, e confronta com o lote 4, ambos da mesma quadra, dêles vendedores ou sucessores, e nos fundos mede 10,00ms, e confronta' com propriedade de quem de direito; **Inscrição Municipal: 3-0160-003-000. Débitos de IPTU: R\$ 1.454.405,81** (um milhão, quatrocentos e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e cinco reais e oitenta e um centavos), conforme pesquisa realizada em janeiro de 2026. **Observação constante no Auto de Avaliação Homologado (fls. 1.324): a)** Relata o avaliador que o imóvel é o terreno representado pelo Lote 03, da Quadra B, no Jardim Belmar, situado na Rua Paraguai, nº178; **b)** Relata também que

sobre o terreno foi construída uma casa com a seguinte infraestrutura: andar térreo: garagem, quintal com churrasqueira, lavanderia, quarto de empregada com banheiro, casa do caseiro com sala, cozinha, quarto, banheiro e lavanderia; andar superior: sala para 02 ambientes, varanda, 02 quartos, 01 banheiro, 01 suíte e cozinha; **Observação 1)** No Auto de Avaliação não constam registros fotográficos do imóvel avaliado. **Observação 2)** Conforme Cadastro Técnico do Município de Guarujá acostado às fls. 1.227, a área de terreno é de 279,50 metros e a área edificada construída é de 253,33 metros. **Observação 3)** O imóvel pode estar ocupado de bens, coisas e pessoas, sendo a desocupação por conta do arrematante. **Observação 4)** Venda “*ad corpus*” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. AVALIAÇÃO DE R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais), em outubro de 2024. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 898.620,00 (oitocentos e noventa e oito mil e seiscentos e vinte reais), em dezembro de 2025**, pela Tabela Prática do E. TJ/SP para débitos judiciais comuns.

**- DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 1.648.972,21 (um milhão, seiscentos e quarenta e oito mil, novecentos e setenta e dois reais e vinte e um centavos), abril de 2025.

**- VISITAÇÃO/MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO:** (I) Ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e o agendamento designando-se datas para as visitas dos interessados em vistoriar os bens penhorados, cabendo aos responsáveis pela guarda do bem **facultar o ingresso dos mesmos**; (II) Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico/filmagem para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. (III) Fica autorizada a instalação de faixa, placa, “outdoor” e demais materiais publicitários no local e em sua região, para ampla divulgação da venda.

**- DOS DÉBITOS/ÔNUS:** (I) O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. (II) **Caberá aos interessados pesquisar junto aos órgãos competentes eventuais ônus que**

**recaiam sobre os bens, antes das datas agendadas para os leilões, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital.** (III) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com possível ação para a imissão da posse no imóvel, regularização junto aos órgãos competentes, georreferenciamento, cadastro de qualquer natureza, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, discussão acerca de eventual desapropriação, alvarás, certidões, escrituras, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

**- DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATAÇÃO(ÕES): (I) PAGAMENTO À VISTA:** O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 01 (um) dia útil após declarado vencedor pela leiloeira, independentemente da homologação judicial, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo encaminhado ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante.; **(II) - PAGAMENTO PARCELADO:** Caso não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas de pagamento da arrematação parcelada (i) O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: proposta por escrito (sem prejuízo de que os lances devem ser ofertados pela internet), *antes da realização de cada etapa do leilão que pretenda participar, desde que devidamente cadastrado e habilitado a participação do referido leilão junto ao site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br) e encaminhar para o(s) e-mail(s): [juridico@lanceja.com.br](mailto:juridico@lanceja.com.br),* (ii) deverá ainda ser observado o disposto no Art. 895, I, II, § § 1º, 2º, 4º e 6º do Código de Processo Civil, correção pela Tabela Prática do TJ/SP. A proposta conterà, em qualquer hipótese, 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, corrigidos pela Tabela Prática do TJ/SP, garantidos por hipoteca do próprio bem. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, § 4º, Código de Processo Civil). O arrematante terá o **prazo de até 01 (um) dia útil**, subsequente ao encerramento do leilão para efetuar o pagamento do sinal/entrada proveniente da proposta de parcelamento da arrematação; (iii) Caberá ao arrematante a atualização monetária das parcelas, a emissão das respectivas guias de depósitos judiciais em continuação ao depósito do sinal, bem como, no prazo máximo de 03 (três) dias após o vencimento de cada parcela, protocolar em juízo o comprovante de pagamento; (iv) *Caso não haja*

*manifestação escrita ANTECIPADAMENTE AO ENCERRAMENTO DO LEILÃO sobre o interesse de parcelamento, será considerado para todos os efeitos “PAGAMENTO À VISTA”.* **Observação:** i) A apresentação de proposta de parcelamento não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, do Código de Processo Civil) e não exige o proponente de lançar no leilão de forma online pelo site; ii) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.

- **DOS LANCES:** Os lances deverão ser captados exclusivamente de forma eletrônica, regidos pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras contidas no Código de Processo Civil e na Regulamentação Específica do CNJ. Os lances ofertados de forma eletrônica **pela Internet**, deverão ser realizados no site **www.lanceja.com.br**, para que imediatamente sejam divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, mediante cadastramento prévio no site, e após estar devidamente habilitado para a participação do leilão, sendo aceitos lance superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site;

- **COMISSÃO DA LEILOEIRA** – O(a) arrematante deverá pagar à Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 01 (um) dia útil após declarado, diretamente à Leiloeira, através de transação bancária em conta corrente a ser indicada no ato da arrematação. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas;

- **DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS:** Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à leiloeira no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor da leiloeira oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizada a leiloeira a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidos no presente edital. Em caso de atraso no pagamento de qualquer das

prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; 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 que se deu a arrematação (artigo 895, § 4º e 5º, do CPC).

**OBSERVAÇÕES GERAIS:** **(a)** O Bem será alienado em caráter “*AD CORPUS*” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; **(b)** Assinado o auto de arrematação pelo juiz, pela leiloeira e pelo(a) arrematante, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); **(c)** Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lances em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is); **(d)** O Arrematante declara que: **(i)** conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmente o bem levado a leilão aceitando adquiri-lo nos termos deste Edital de Leilão, cuja venda se concretizará em caráter *ad corpus* e no estado e condições em que se encontra, sem garantias, **(ii)** assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto ao bem objeto da arrematação; **(iii)** assume todos os custos, emolumentos e tributos referentes à transferência e regularização do bem arrematado; **(iv)** O imóvel pode estar ocupado de bens, coisas e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do(a) arrematante; **(v)** a arrematação será formalizada por termo nos autos da execução. **(e)** Na hipótese de CANCELAMENTO DO LEILÃO, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes, desistência do exequente ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela leiloeira, devidamente comprovadas, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento; **(f) QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO):** A Gestora fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ; **(g)** Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente, informando ainda os lances anteriores para que sejam submetidos à devida apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código

de Processo Civil); **(h)** Em caso de acolhimento/homologação de melhor proposta, o ofertante será intimado para, no prazo fixado, efetue os pagamentos devidos da arrematação e da Leiloeira, devidamente atualizados, nos termos do edital de leilão; **(i)** se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal dos executados, dos condôminos, dos credores, senhorio e terceiros interessados, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 889, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital; **(j)** Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente; **(k)** A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC;

O Edital de Leilão será publicado na rede mundial de computadores **no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br)**, nos termos do art. 887, § 2º do NCPC.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE: [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br);

Os interessados são responsáveis pela análise jurídica (e de qualquer natureza) do processo que deu origem ao presente leilão e de eventuais recursos.

Ficam as Partes Exequente(s): **Instituto de Previdência do Município de São Paulo – IPREM**, o(a) Executado(a): **Espólio de Paulo Marcondes Pestana**, representado pelos herdeiros e inventariantes: **Marisa Marcondes do Amaral da Veiga, Maria Auxiliadora Araújo Pestana Rangel e Eduardo de Aquino Araújo Pestana**, os demais herdeiros: **Aloysio Pestana Marcondes do Amaral, Maria Helena de Almeida Prado Gil, Maria Antonietta de Almeida Prado, Maria Blandina de Almeida Prado Cattán, Maria Luiza de Almeida Prado Adelizzi** e seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s), advogado(s) e demais interessados: **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ/SP – ADVOCACIA GERAL DO MUNICÍPIO – SETOR DE DÍVIDA ATIVA INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. São Paulo/SP, 5 de janeiro de 2025.



**Doutora NANDRA MARTINS DA SILVA MACHADO, MM<sup>a</sup>. JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.**