



4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA DA COMARCA DE SÃO PAULO
- SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **INÊS FREIRE CREMASCO, LUIGI LORENZO CREMASCO e ESPÓLIO DE IRENE DOMINGUES FREIRE**, por seu inventariante **CARLOS EDUARDO UBEIRA PEREIRA FRANCO**. O (a) Dr. (a) **SAMIRA DE CASTRO LORENA**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara da Comarca de São Paulo-SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Alienação Judicial – **Processo nº 1000679-81.2017.8.26.0003** - ajuizado por **NEIDE APARECIDA DOMINGUES FREIRE FONSECA e SERGIO FONSECA JUNIOR** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **16/03/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **20/03/2026 às 16:03** (ambas no horário de Brasília); não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **27/04/2026 às 16:03 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor de avaliação**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **ADRIANO PIOVEZAN FONTE**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br**, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço) e artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1o No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter propter rem no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até

grupolance.com.br - 3003-0577 - contato@grupolance.com.br

ACESSE E VEJA MAIS





24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do portal **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.

DESOCUPAÇÃO: A DESOCUPAÇÃO do IMÓVEL será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: 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 dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, 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 (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: DIREITOS DA ESCRITURA DE INVENTÁRIO E ADJUDICAÇÃO DE BENS:
UM TERRENO, situado na Rua Guaripe ou Garipe, parte dos lotes nºs 23 e 24 da quadra nº03, na Vila do Bosque, distante 30,57m do canto chanfrado formado no cruzamento desta rua com a Rua Serrano, medindo 7,00m de frente, e da frente aos fundos 21,05m do lado direito de quem da rua olha para o terreno, e 24,00m do lado esquerdo, medindo na linha dos fundos 8,00m, e contendo a área de 155,05 m², confinando de ambos os lados e fundos

grupolance.com.br - 3003-0577 - contato@grupolance.com.br

ACESSE E VEJA MAIS



com terrenos da transmitente. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Sobre o terreno da Rua Guaripe nº189/191, Vila do Bosque, São Paulo, SP, encontra-se edificada uma construção assobradada e uma edícula, ambas em estrutura de concreto armado, fechamento lateral em alvenaria, revestida interna e externamente e cobertura em telha cerâmica sobre estrutura de madeira. Nível da Rua: garagem e banheiro. Superior: varanda, sala de estar, 02 dormitórios, 01 banheiro e cozinha. Edícula: área de serviço, dormitório e banheiro de empregada (conf.fls.390). **Contribuinte sob o nº 047.109.0043-4 (conf.fls.386). Transcrição sob o nº 85.208 do 14º CRI de São Paulo. OBS: Consta retificação na transcrição, para ficar constando que a metragem do lado direito do imóvel objeto da mesma é de 21,05m, bem como sua área quadrada é de 162,85m², e não como erroneamente ficou constando (conf.fls.638-639). OBS²: O presente imóvel não possui matrícula aberta, apenas transcrição.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Imóvel Res., 2 Quartos, Garagem, a.t 155,05m², São Paulo/SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Guaripe, 189/191, Vila do Bosque, São Paulo/SP.

ÔNUS DO BEM: Não consta ônus sobre a referida transcrição.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 795.000,00 (setecentos e noventa e cinco mil reais) para ago/2023 (conf.fls.381-480).

VALOR ATUALIZADO: R\$ 888.762,25 (oitocentos e oitenta e oito mil, setecentos e sessenta e dois reais e vinte e cinco centavos) para mar/2026 - atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

LOTE 2:

DESCRIÇÃO: DIREITOS DA ESCRITURA DE INVENTÁRIO E ADJUDICAÇÃO DE BENS: **UM TERRENO** localizado a partir de 38,67m do canto chanfrado existente na esquina da rua Guaripe com a rua Serrano, medindo 8,00m de frente, por 36,55m da frente aos fundos, do lado esquerdo, de quem da rua olha para o imóvel, onde confina com Antônio Fernandez Y Fernandes, do lado direito, da frente aos fundos, depois de medidos 25,92m, quebra a esquerda, em ângulo obtuso, e segue, 0,06 m, nesse ponto quebra a direita em ângulo obtuso, em direção aos fundos, e segue 1,30m, depois quebra a direita, em ângulo agudo, e segue 0,55 e finalmente quebra a esquerda e segue até a linha dos fundos, mais 8,00m tendo nos fundos 8,12, confinando do lado direito com o adquirente Alfredo Freire Perez, e nos fundos com Manoel Amaro Mota e Toshio Onakado, encerrando a área de 284,08m². CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Sobre o terreno da Rua Guaripe nº181, Vila do Bosque, São Paulo, SP, encontra-se edificada uma construção assobradada, em estrutura de concreto armado, fechamento lateral em alvenaria, revestida interna e externamente e cobertura em telha cerâmica sobre estrutura de madeira. Possui os seguintes ambientes: Térreo: Garagem e banheiro. Superior: Sala de estar, 03 dormitórios e 01 suíte, banheiro social, jardim de inverno e cozinha. Fundos: Salão, quarto de empregada, área de serviço e banheiro (conf.fls.416). **Contribuinte sob o nº 047.109.0042-6 (conf.fls.386). Matriculado no 14º CRI de São Paulo sob o nº 14.563.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Imóvel Res., 3 Quartos, 1 Suíte, Garagem, a.t 284,08m², São Paulo/SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Guaripe, 181, Vila do Bosque, São Paulo/SP.





ÔNUS DO BEM: Não consta ônus na referida matrícula do imóvel.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.180.000,00 (um milhão e cento e oitenta mil reais) para ago/2023 (conf.fls.381-480).

VALOR ATUALIZADO: R\$ 1.319.169,13 (um milhão, trezentos e dezenove mil, cento e sessenta e nove reais e treze centavos) para mar/2026 - atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Dra. Samira de Castro Lorena

MM^a. Juiz(a) de Direito da 4^a Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara da Comarca de São Paulo-SP.

