

2ª Vara Cível do Foro Regional da Vila Prudente/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **das partes SÔNIA DE FÁTIMA PARMEZANI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 762.870.418-20; **IGOR TIAGO PARMEZANI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 288.193.358-08; **WALTER JOSÉ PARMEZANI JÚNIOR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 271.305.168-10; **bem como seus cônjuges, se casados forem; JOSÉ ROBERTO PARMEZANI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 936.253.598-04; e **sua mulher MARTA APARECIDA ORTI PARMEZANI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 128.591.498-80.

O Dr. Otávio Augusto de Oliveira Franco, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional da Vila Prudente/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento Provisório de Sentença** ajuizada por **SÔNIA DE FÁTIMA PARMEZANI e outros** em face de **JOSÉ ROBERTO PARMEZANI - Processo nº 0004963-53.2025.8.26.0009(Principal nº 1012394-29.2022.8.26.0009)**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse da parte. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 30/11/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 03/12/2026 às 15:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 03/12/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 25/01/2027 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DA PREFERÊNCIA - O condômino terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência, conforme art. 1322, caput, do CC; É reservada aos coproprietários ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições, conforme art. 843, §1º do CPC; Considera-se realizada a intimação quando o executado houver mudado de endereço sem prévia comunicação ao juízo, observado o disposto no art. 274, parágrafo único e se o executado,

citado por edital, não tiver procurador constituído nos autos, é dispensável a intimação prevista no § 1º, conforme art. 876, §2º e §3º; Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, conforme art. 892, §2º do CPC.

DOS DÉBITOS – Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*), que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço mas se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% 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 em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Caso, por qualquer motivo a intimação pessoal da parte não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 96.121 DO 6º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Duas casas situadas à rua Antenas, nºs 687 e 693, Vila California 26º Subdistrito Vila Prudente, e seu respectivo terreno que corresponde ao lote nº 17 da quadra 22, com a área de 310,00m², medindo 10,00m de frente para a rua Antenas, tendo nos fundos 10,00m; pelo lado direito mede 31,80m, pelo lado esquerdo mede 30,20m, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o prédio nº 697 de propriedade de Stefani Marsi, pelo lado esquerdo com o prédio de nº 677 de propriedade de José Maximiano da Silva e nos fundos com o prédio de nº 390 da rua Visconde de Caeté de propriedade de Janina Steponvicius e outros.

Consta no Laudo de Avaliação que temos o comércio com área construída de 137,53m², uma casa principal com área construída de 208,49m², edículas com área construída de 78,40m² e uma área coberta de 68,09m², totalizando uma área total construída de 492,51m², bem como a área total do terreno é de 310,00m².

Contribuinte nº 051.168.0018-0. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 2.596,49 (23/09/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.747.983,19 (um milhão setecentos e quarenta e sete mil novecentos e oitenta e três reais e dezenove centavos) para agosto de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação às fls.263 no valor de R\$ 240.890,76 (agosto/2026).

São Paulo, 30 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Otávio Augusto de Oliveira Franco
Juiz de Direito