

25ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **EMANUEL DE MELO SAMPAIO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 011.216.568-03; e **PRUDENTE DE MELO SAMPAIO JUNIOR (depositário)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 011.216.598-29; **bem como seus cônjuges, se casados forem; e do compromitente vendedor e titular do domínio espólio de PRUDENTE DE MELO SAMPAIO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 045.336.078-53; e **seu cônjuge ENEDIRA CARDOSO DE SOUZA SAMPAIO**.

A Dra. Leila Hassem Da Ponte, MM. Juíza de Direito da 25ª Vara Cível do Foro Central da Capital/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 interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **RONY SUSSKIND** em face de **EMANUEL DE MELO SAMPAIO e Outro - Processo nº 1023531-31.2019.8.26.0100 – Controle nº 431/2019**, 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 do executado. 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 23/10/2026 às 15:30 h** e se encerrará **dia 26/10/2026 às 15:30 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 26/10/2026 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 17/11/2026 às 15:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

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 **60% (sessenta 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.

DOS DÉBITOS: O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, 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 através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

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. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já 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. A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - 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 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. 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.

Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado 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: LOTE Nº 01: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 7.421 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE DIADEMA/SP - IMÓVEL: Um terreno situado neste distrito, município e comarca, em Eldorado, constituído por parte da chácara número três, da gleba C, do Jardim Yamberê, medindo 12,50 metros de frente para a rua Foacá; da frente aos fundos, de ambos os lados, mede 40,00 metros, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 500,00 metros quadrados confina de um lado com Wlademar Machado Cesar; de outro com terras agora de Mario Sergio Cesar, compromissado a Prudente de Melo Sampaio, e pelos fundos com Serafim Teixeira de Mello e sua mulher, lançado pela prefeitura municipal local sob nº 35.27.003.00-0, como lote I, subdivisão de chácara nº 3 da quadra C, di Jardim Yamberê. **Consta na Av.02 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1.328/2005, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Diadema/SP, requerida por JOSÉ EDUARDO CASTILHO contra SAMPAIO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.03 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.04 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 100173377201950200850017337720195020085, foi determinada a indisponibilidade dos bens de PRUDENTEPRUDENTE DEDE MELO SAMPAIOMELO SAMPAIO.

Consta às fls. 445 e 454 do laudo de avaliação que o imóvel está situado à Rua Poacá, 156, Inamar, Diadema – São Paulo, bem como que sobre o terreno acima descrito, há uma edificação assobradada, com área construída de 468,83 m².

Valor da Avaliação deste lote: R\$ 1.722.000,00 (Um milhão e setecentos e vinte e dois mil reais) para agosto de 2021, que será atualizado até a data da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE Nº 02: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 12.368 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE DIADEMA/SP - IMÓVEL: UM TERRENO destacado de maior porção, situado neste distrito, município e comarca, em Eldorado, constituído por parte da Chácara nº 3 da Gleba "C", do Jardim Yamberê, designado pela metade do lote III, na planta "croquis", medindo 12,50 metros de frente para a Rua Poacá, igual dimensão nos fundos, onde confronta com a outra metade do mesmo lote III, de Aurélio da Costa Gonçalves; e, da frente aos fundos de ambos os lados, mede 40,00 metros, encerrando uma área de 500,00 metros quadrados, confrontando-se do lado direito de quem da referida rua o olha, com Prudente de Melo Sampaio, do lado esquerdo, com Antonio da Costa Gonçalves. **Consta na Av.02 e 03 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1.328/2005, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Diadema/SP, requerida por JOSÉ EDUARDO CASTILHO contra SAMPAIO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.08 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Contribuinte nº 3502700300 (Conf. Av. 04).

Consta às fls. 446 e 519 do laudo de avaliação que o imóvel está situado à Rua Poacá, s/nº, Inamar, Diadema – São Paulo, bem como que sobre o terreno acima descrito, encontra-se edificação assobradada, com área construída de 350,67 m².

Valor da Avaliação deste lote: R\$ 1.656.000,00 (Um milhão e seiscentos e cinquenta e seis mil reais) para agosto de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 3.087.114,63 (novembro/2025).

Consta às fls. 242 dos autos, Instrumento particular de compromisso irretratável e irrevogável de venda e compra de imóvel quitado, em que são partes Prudente de Melo Sampaio (vendedor), e Prudente De Melo Sampaio Junior (comprador).

Consta às fls. 741 dos autos que sobre os imóveis recaem débitos tributários no valor total de R\$ 519.645,84 (novembro/2022).

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 0179989-40.2012.8.26.0100; bem como, consta às fls. 898/905, 940 e 985/989, penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraídas dos Processos nº 0102600-85.2003.5.02.0011; 0002776-95.2022.8.26.0100, e 1001733-77.2019.5.02.0085.

São Paulo, 09 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Leila Hassem Da Ponte
Juíza de Direito