

39ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação de **MARIA DA CONCEIÇÃO DO RIO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 231.654.428-27; **ROBERTO ANTONIO BATANETE DO RIO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 075.850.408-06; **ALEXANDRE FRANCISCO BATANETE DO RIO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 125.996.518-08; **ANTERO MANUEL DA SILVA PEREIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 609.440.488-20; **VERA LÚCIA FERNANDES PEREIRA GIÃO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 054.947.128-69; **SÉRGIO LUIZ FERNANDES PEREIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 104.545.378-16; **ESPÓLIO DE MARIA DE FATIMA FERNANDES FERREIRA**, representada pelos herdeiros **ANDRÉ PEREIRA PAOLETTI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 396.423.168-11; e **ANA CAROLINA PEREIRA PAOLETTI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 418.925.288-35; **ESTER FERNANDES PIRES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 643.028.228-72; e **CESAR AUGUSTO FERNANDES PIRES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 101.883.798-19; **bem como dos locatários JOSENILDO SOARES DA SILVA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 037.155.344-00; e **JOÃO SOARES DE CARVALHO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 058.489.744-89.

A Dra. Ana Luiza Madeiro Cruz Eserian, MM. Juíza de Direito da 39ª 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 Liquidação por Arbitramento** ajuizada por **ESTER FERNANDES PIRES e outro** em face de **MARIA DA CONCEIÇÃO DO RIO e outros - Processo nº 0011515-28.2020.8.26.0100 (Principal nº 1021749-86.2019.8.26.0100)**, 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 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 16/11/2026 às 15:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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 **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DA PREFERÊNCIA - O condômino terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

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.

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. 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 a parte 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 guia de depósito 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a 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. Por qualquer motivo caso 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 211.505 DO 6º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Os imóveis situados na Rua Vasconcelos Drumond, n.ºs 64, 72, 80 e 82, e seu respectivo terreno, no 12º Subdistrito - Cambuci, medindo o terreno, que é irregular, 19,35 metros de frente para a Rua Vasconcelos Drumond; do lado esquerdo de quem da rua olha os prédios, mede 30,18 metros, aí faz um ângulo reto à direita e segue por uma reta de 5,98 metros; aí torna a fazer ângulo reto à esquerda e segue por 2,06 metros, confinando nessas distâncias com propriedades de Américo Magri e Pedro Rinaldi; do outro lado, mede 23,04 metros, daí faz ângulo reto à esquerda e segue por 8,15 metros; aí faz ângulo reto à direita e segue por 1,18 metro; aí faz um ângulo

reto à esquerda e segue por 1,12 metro, confinando com propriedades de Vitor T. Gomes e Armando Magri, tendo nos fundos 4,80 metros por uma linha em continuação à linha acima citada de 1,12 metro, confinando com o remanescente do terreno de propriedade de Luiz Pedro Rinaldi e outros. **Consta na Av.01 desta matrícula** regulamentação de área envoltória. **Consta na Av.04 desta matrícula** a distribuição da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1003768-47.2024.8.26.0010, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro Regional X - Ipiranga/SP, requerida por BANCO BRADESCO S.A. contra ALEXANDRE FRANCISCO BATANETE DO RIO e outro.

Contribuinte nº 040.005.0020-1. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 78.649,45 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 51.863,35 (08/09/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 2.335.491,30 (dois milhões trezentos e trinta e cinco mil quatrocentos e noventa e um reais e trinta centavos) para setembro de 2021, que será atualizado até a data da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

OBSERVAÇÃO: Consta as fls.81-92 dos autos que a casa 01, foi locada a JOSENILDO SOARES DA SILVA e JOÃO SOARES DE CARVALHO.

Conforme consta às fls. 513 e da matrícula nº 211.505 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, o imóvel está inserido em área envoltória de proteção do conjunto de bens tombados do Parque da Independência, sujeitando-se à Resolução nº 11/CONPRESP/2007 e alterações posteriores, cuja restrição incidente sobre o imóvel refere-se apenas ao gabarito máximo de altura, nos termos da referida regulamentação.

São Paulo, 17 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Ana Luiza Madeiro Cruz Eserian
Juíza de Direito