TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CÂNDIDO MOTA
FORO DE CÂNDIDO MOTA
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL
Praça Antônio Pipolo S/Nº, ., Centro - CEP 19880-000, Fone: (18) 2142-5161, Candido Mota-SP - E-mail: candmotajec@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

EDITAL DE HASTAS PÚBLICAS

Processo Digital nº:	**1003533-17.2019.8.26.0120**
Classe: Assunto:	**Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**
Exequente:	**RONALDO MARTINS**
Executado:	**LEANDRO CÉSAR DE SOUSA e outro**

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos requeridos LEANDRO CÉSAR DE SOUZA inscrito no CPF sob nº 353.604.048-92, BRUNO CÉSAR DE SOUSA inscrito no CPF sob nº 228.101.978-06, dos co-proprietários ESPÓLIO DE SEBASTIÃO RUFINO DE SOUZA inscrito no CPF sob nº 110.546.388-53, MARLI BARBOSA DE SOUSA RODRIGUES inscrita no CPF sob nº 083.092.128-10 e seu cônjuge MÁRIO SÉRGIO DE OLIVEIRA RODRIGUES inscrito no CPF sob nº 056.888.498-19, TATIANE ELIAS DE SOUSA inscrita no CPF sob nº 322.179.058-99, RAFAEL CESAR DE SOUSA inscrito no CPF sob nº 353.604.118-30, e demais interessados. O Dr. HENRIQUE RAMOS SORGI MACEDO, MMº. Juiz de Direito da Vara do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Cândido Mota - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1° e 2° leilão de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de Execução de Título Extrajudicial - em que RONALDO MARTINS move em face dos referidos requeridos – Processo nº 1003533-17.2019.8.26.0120 - em que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.legisleiloes.com.br, O 1° Leilão terá início no dia 14/10/2025 à partir das 15:00h, e encerramento no dia 17/10/2025 às 15:00h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2° Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 07/11/2025 às 15:00h (ambos no horário de Brasília), sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a 90% (noventa por cento) do valor da avaliação (desconto em consonância com o Art. 843, CPC).

CONDIÇÕES DE VENDA: O imóvel será vendido no estado em que se encontra. A descrição detalhada, a matrícula atualizada e as condições de venda do bem a ser apregoado estão disponíveis no site www.legisleiloes.com.br.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será conduzido pela Leiloeira, CAMILA TIEMI SANCHES PEREIRA, JUCESP nº 993, através da plataforma www.legisleiloes.com.br, devidamente habilitada pelo TJ/SP. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no referido Portal.

DOS DÉBITOS: Cabe a parte interessada a verificação de eventuais débitos sobre o bem. Os débitos de natureza tributária, que se adequarem ao disposto no artigo 130 do CTN, de acordo com o parágrafo único deste, irão sub-rogar ao preço da arrematação.

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foi nomeado fiel depositário do bem o Sr. Leandro César

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE RAMOS SORGI MACEDO, liberado nos autos em 28/08/2025 às 14:08 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003533-17.2019.8.26.0120 e código 5boAnh8L.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CÂNDIDO MOTA
FORO DE CÂNDIDO MOTA
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL
Praça Antônio Pipolo S/Nº, ., Centro - CEP 19880-000, Fone: (18) 2142-5161, Candido Mota-SP - E-mail: candmotajec@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

de Souza, quando da penhora.

DA REMIÇÃO OU DESISTÊNCIA: Em caso de remição ou desistência da praça pelo exequente após a publicação dos editais, a parte que remiu ou desistiu deverá arcar com os custos do leiloeiro ou, em caso de composição, deverá declinar na minuta de acordo quem arcará com tais despesas, sob pena de o executado suportá-las integralmente.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão à Leiloeira, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e da Leiloeira, ambas emitidas e enviadas por e-mail. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial. Acrescimo obrigatório no percentual de 5% sobre o lanço corrente. Os herdeiros/co-proprietários podem exercer o direito de preferência na arrematação do bem penhorado nestes autos, na forma do Art. 892, § 2º, CPC.

DO PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em oferecer proposta de pagamento parcelado, condicionada a aceitação do MMº Juízo competente, deverá proceder nos termos do art. 895, CPC. Ressalvando-se que nos termos do art. 895, §7º, CPC, o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultuoso. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

RELAÇÃO DOS BENS:

LOTE 01) Imóvel Residencial com A.T 254,00m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: UM PRÉDIO situado à RUA DOIS Nº 18, e seu respectivo terreno, constituído pelo lote 6 da quadra "B", Jardim Farhat, no 13º Subdistrito Butantã, medindo 10,50m de frente, igual largura nos fundos, por 23,40m do lado direito visto da rua, 25,00m do lado esquerdo, encerrando a área de 254,00m2, confrontando do lado direito com o lote 5, do esquerdo com o lote 7 e nos fundos com o lote 17. Consta na Av.02 que a RUA DOIS denomina-se atualmente RUA LUCA CARLEVARIS. Consta na Av.03 que o PRÉDIO nº 18 desta matrícula teve sua numeração alterada para 88 da RUA LUCA CARLEVARIS. Imóvel localizado na Rua Luca Carlevaris, nº 88, Lote 6, Quadra B, Jardim Farhat, 13º Subdistrito de Butantã, São Paulo/SP. Imóvel matrícula nº 224.544 do 18º CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS: Consta na referida matrícula: Av.06- PENHORA do Imóvel, expedida nestes autos. Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo/SP, em 04/08/2025, foram constatados débitos de IPTU referentes às parcelas vincendas no valor de R$ 1.670,69 (um mil, seiscentos e setenta reais e sessenta e nove centavos).

OBS: 50% da propriedade já foi regularizada na matrícula em favor dos executados e co-proprietários informados nos do rol de pessoas a serem intimados neste edital. Os outros 50% são direitos constituídos nos autos do inventário nº 1004824-49.2023.8.26.0011, em trâmite perante a 1ª Vara de Família e Sucessões do Foro Regional XI - Pinheiros da Comarca de São Paulo/SP (pendentes do respectivo registro imobiliário na matrícula).

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 572.509,77 (quinhentos e setenta e dois mil, quinhentos e nove reais e setenta e sete centavos), para Agosto/2025.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE RAMOS SORGI MACEDO, liberado nos autos em 28/08/2025 às 14:08 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003533-17.2019.8.26.0120 e código 5boAnh8L.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CÂNDIDO MOTA
FORO DE CÂNDIDO MOTA
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL
Praça Antônio Pipolo S/Nº, ., Centro - CEP 19880-000, Fone: (18) 2142-5161, Candido Mota-SP - E-mail: candmotajec@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

LOTE 02) Direitos sobre Lote de Terreno com A.T 300,00m² - DESCRIÇÃO DO CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS E POSSESSÓRIOS DE LOTE DE TERRENO DE FLS. 249/252: Um lote de terreno, designado de lote 8 da Quadra 5 da Planta particular dos cedentes, com 300,00 metros quadrados, com as seguintes características e confrontações: faz frente p/ a rua Gel. Couto Magalhães, onde mede 10,00 metros, confronta pelo direito com o lote nº 7, de propriedade dos cedentes, onde mede 30,00 metros, do lado esquerdo confronta com o lote nº 9, de propriedade dos cedentes, onde mede 30,00 metros, e nos fundos confronta com o lote nº 3, de propriedade dos cedentes, onde mede 10,00 metros, o lote de terreno foi havido por força da Escritura de Cessão e Transferência de Direitos Possessórios nº 30vº a 31 do Livro nº 167 em 20 de Julho de 1976. Imóvel localizado na Rua General Couto Magalhães, Lote nº 8, Quadra 5, Iguape/SP. Terreno com inscrição cadastral nº 67.0336.0250.

ÔNUS: Não constam nos autos documentos probantes de eventuais ônus que recaiam sobre o bem. Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de Iguapé, em 14/08/2025, não foram constatados débitos.

OBS: Os direitos hereditários e possessórios do referido imóvel foram transferidos aos genitores do executados por meio do contrato de fls. 249/250 (contrato de promessa de cessão) e transferidos os direitos aos executados (e co-proprietários) por meio dos autos do inventário nº 1004824-49.2023.8.26.0011, em trâmite perante a 1ª Vara de Família e Sucessões do Foro Regional XI - Pinheiros da Comarca de São Paulo/SP.

OBS²: Foram localizados dois nomes diferentes para a rua onde o bem está localizado. Verificamos que houve uma nova qualificação para a Rua General Couto Magalhães, passando a ter a denominação de Rua Otacílio Lourenço Fortes, segundo a Lei nº 1.727/03 (Lei municipal). Enquanto na pesquisa de débitos de IPTU, consta que o atual nome é Rua Combatentes de 1932. Após análise feita no Google Maps, verificamos que a Rua Otacílio Lourenço Fortes e a Rua dos Combatentes, são duas vias distintas e paralelas.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 22.387,36 (vinte e dois mil, trezentos e oitenta e sete reais e trinta e seis centavos), para Agosto/2025.

Obs: No sentido de manter conformidade com o artigo 843 do CPC, serão leiloados os bens indivisíveis em sua totalidade, preservando-se a cota parte dos co-proprietários. Assim, a parte ideal de LEANDRO CÉSAR DE SOUZA e BRUNO CÉSAR DE SOUSA que corresponde a 25% dos imóveis terá desconto de 40% em 2° leilão. Sendo que sobre a cota parte dos co-proprietários não será realizado desconto em 2° leilão (75% do imóvel pertence aos co-proprietários não executados). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2º leilão será de 90% (75% dos demais co-proprietários não executados + 15% que representa a cota parte dos executados com desconto de 40%).

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em fls. 449, o débito exequendo no valor de R$ 36.674,92 (trinta e seis mil, seiscentos e setenta e quatro reais e noventa e dois centavos), atualizado em 28/07/2025.

Se por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não for realizada no endereço

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE RAMOS SORGI MACEDO, liberado nos autos em 28/08/2025 às 14:08 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003533-17.2019.8.26.0120 e código 5boAnh8L.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CÂNDIDO MOTA
FORO DE CÂNDIDO MOTA
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL
Praça Antônio Pipolo S/Nº, ., Centro - CEP 19880-000, Fone: (18) 2142-5161, Candido Mota-SP - E-mail: candmotajec@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

constante nos autos, incidirá os termos do art. 274, parágrafo único do CPC. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual, a intimação considerar-se-á feita por meio deste edital. Nos termos do art. 889, inc. I e parágrafo único do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas dos leilões, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. Cândido Mota/SP, 11 de Agosto de 2025.

HENRIQUE RAMOS SORGI MACEDO
Juiz de Direito

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE RAMOS SORGI MACEDO, liberado nos autos em 28/08/2025 às 14:08 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003533-17.2019.8.26.0120 e código 5boAnh8L.