

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Douto Juízo da 2ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público por meio do portal www.zallileiloes.com.br.

PROCESSO: 0024301-32.2005.8.26.0100 – Cumprimento de sentença.
EXEQUENTE: Ernani Jose Teixeira da Silva, CPF nº 014.581.348-73.
EXECUTADO: SRR Administração de Bens Ltda, CNPJ nº 03.120.951/0001-92, na pessoa de seu representante legal.
INTERESSADOS: Fábio Lemos David, CPF nº 189.205.458-20; Tiago David, CPF nº 221.456.178-17; Ocupante do Imóvel; Etel Tuoitou, CPF nº 022.294.038-77; Prefeitura Municipal de São Paulo, CNPJ nº 46.395.000/0001-39, na pessoa de seu representante legal; Processo nº 0576148-89.2000.8.26.0100 da 2ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP.

1º LEILÃO: início em 26/10/2026, às 10h00min, e término em 29/10/2026, às 10h00min;
LANCE INICIAL: 100% (cem por cento) do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO: início em 29/10/2026, às 10h01min, e término em 19/11/2026, às 10h00min;
LANCE MÍNIMO: 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DOS BENS

LOTE I - UMA CASA E SEU RESPECTIVO TERRENO, situada na RUA SENADOR OTÁVIO MANGABEIRA, Nº 379, MORUMBI, SÃO PAULO, SP, assim descrito na matrícula do imóvel como: “UM TERRENO à RUA QUARENTA E SETE, constituído pelo lote 34 da quadra 11 do loteamento JARDIM MORUMBY, no 13º Subdistrito Butantã, medindo 15,00m de frente, para a referida rua; do lado direito de quem da rua olha para o terreno, onde confronta com o lote 35, mede 30,00m da frente aos fundos do lado esquerdo, onde confronta com o lote 33, medindo 30,00m da frente aos fundos; nos fundos confrontando com o lote 10, mede 15,00m, perfazendo a área de 450,00m²”. AV. 01 (27/03/1984) para constar que a Rua Quarenta e Sete denomina-se atualmente RUA SENADOR OTÁVIO MANGABEIRA. AV. 03 (05/03/1987) para constar a edificação de UM PRÉDIO que recebeu o nº 379 da RUA SENADOR OTÁVIO MANGABEIRA, com 341,98m² de área construída. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL nº:** 123.182.0034-2. **MATRÍCULA:** 68.423 do 18º CRI de São Paulo/SP. Registro anterior: Transcrição n.º 181.496 do 11º CRI. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Senador Otávio Mangabeira, 379, Quadra 11, Lote nº 34, Bairro Jardim Morumbi, São Paulo/SP, CEP: 05662-000. **DEPOSITÁRIO:** atual possuidor do bem.

ÔNUS: Consta a penhora do bem às fls. 653/654 dos autos do processo que originou o leilão e na AV. 07 (29/05/2018) da matrícula no imóvel. Ainda na matrícula, consta a AV. 06 (03/09/2014) a PENHORA do imóvel nos autos do processo nº 0576148-89.2000.8.26.0100 da 2ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP. **DÉBITOS DE IPTU:** R\$ 422.536,93 relativos à débitos inscritos na Dívida Ativa; e, R\$ 11.047,48 referentes ao exercício de 2026, que foram atualizados até agosto de 2026. **AVALIAÇÃO:** R\$ 2.627.000,00 (dois milhões, seiscentos e vinte e sete mil reais) em novembro de 2024, que, atualizado, corresponde à R\$ 2.866.420,59 (dois milhões, oitocentos e sessenta e seis mil, quatrocentos

e vinte reais e cinquenta e nove centavos) em agosto de 2026.

LOTE II: UM TERRENO à RUA SENADOR OTÁVIO MANGABEIRA, constituído pelo lote nº. 35 da quadra n.º 11 do loteamento “JARDIM MORUMBY”, no 13º Subdistrito – Butantã, medindo 15,00m de frente para a referida rua, do lado direito de quem da rua olha para o terreno, onde confronta com o lote nº. 36, mede 30,00m., da frente aos fundos; do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno, onde confronta com o lote n.º 34, mede 30,0m., da frente aos fundos; e, nos fundos, onde confronta com o lote 9, mede 15,00m., encerrando a área de 450,00m², sendo todos os lotes confrontantes da mesma quadra 11. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL nº:** 123.182.0035-0. **MATRÍCULA:** 75.553 do 18º CRI de São Paulo/SP. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Senador Otávio Mangabeira, Quadra 11, Lote nº 35, Bairro Jardim Morumbi, São Paulo/SP, CEP: 05662-000. **DEPOSITÁRIO:** atual possuidor do bem.

ÔNUS: Consta a penhora do bem às fls. 653/654 dos autos do processo que originou o leilão e na AV. 06 (29/05/2018) da matrícula no imóvel. Ainda na matrícula, consta a AV. 05 (03/09/2014) a PENHORA do imóvel nos autos do processo nº 0576148-89.2000.8.26.0100 da 2ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP. **DÉBITOS DE IPTU:** R\$ 355.354,76 relativos à débitos inscritos na Dívida Ativa; e, R\$ 8.026,15 referentes ao exercício de 2026, que foram atualizados até agosto de 2026. **AVALIAÇÃO:** R\$ 1.262.000,00 (um milhão, duzentos e sessenta e dois mil reais) em novembro de 2024, que, atualizado, corresponde à R\$ 1.377.016,67 (um milhão, trezentos e setenta e sete mil, dezesseis reais e sessenta e sete centavos) em agosto de 2026.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 1.809.671,18, em março de 2022 (fls. 1330/1333), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Alfio Carlos Affonso Zalli Neto, inscrito na JUCESP sob o nº 1.066, com escritório profissional à Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752, conj. 405, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05001-200, telefone 11 3872-7282, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal www.zallileiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@zallileiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)¹; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão.

II - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN e Tema nº 1134 do C. STJ, e exceto os débitos condominiais, os quais possuem natureza *propter rem*, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC², configurando, portanto, em aquisição originária, de modo que os débitos anteriores à arrematação não serão de responsabilidade do arrematante. O bem será

¹ Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.zallileiloes.com.br

² 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.

vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, nos termos do art. 500, § 3º, do CC³. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.⁴ Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

III - PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO (Art. 895, §1º, do CPC): sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, e o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo INPC e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no [Portal](#), antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo, deve observar o despacho de fls. 1764/1765 dos autos do processo judicial em epigrafe que diz: *“O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado”*; c) CRÉDITO: se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

IV - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de boletos bancários em favor da ZALLI e/ou do Leiloeiro ou outro meio a ser indicado pelo Leiloeiro Oficial e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@zallileiloes.com.br. Na hipótese de acordo ou remissão após a publicação do edital, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro à cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do § 3º, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016. Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do Leiloeiro Público, bem como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação, conforme § 4º do art. 7º da Res. CNJ 236/2016.

V - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo Leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação/entrada e comissão do Leiloeiro, tal licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de sua maior oferta caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro a título de multa por inadimplência.

VI - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao

³ Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

§ 3º Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresse, ter sido a venda ad corpus.

⁴ Art. 908, § 1º, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao Arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

VII – DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES: Não será aceito qualquer pedido de desistência (ou arrependimento, maquiado de desistência) da arrematação, desde que haja o reconhecimento expresso do magistrado que se enquadrem nas hipóteses do § 1º do art. 903 do CPC. Em caso de não reconhecimento da desistência, poderá ser arrematante diretamente executado pelo valor ofertado acrescido da comissão do Leiloeiro, devidamente corrigido e com juros legais, além da multa a ser fixada pelo magistrado, salvo na hipótese do § 5º do art. 903 do CPC.

IX - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.zallileiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil (“CPC”), Código Penal (“CP”), Código Tributário Nacional (“CTN”), Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021, Tema nº 1134 do C. STJ e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 27 de agosto de 2026.

DR. RICARDO DAL PIZZOL
Juiz de Direito