



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL X - IPIRANGA

1ª VARA CÍVEL

Rua Agostinho Gomes, nº 1455, Sala 100/115, Ipiranga - CEP 04206-000,

Fone: (11) 3489-2843, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a3cvpiranga@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1000024-20.2019.8.26.0010**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Companhia Brasileira de Distribuição**
 Executado: **Milton Germano de Oliveira Junior**

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do executado MILTON GERMANO DE OLIVEIRA JUNIOR (CPF: 110.479.448-98), seu cônjuge e coproprietária LUCIANA LILIAN DE MORAES ROCHA OLIVEIRA (CPF: 115.003.708-35), ADILSON BARATA (CPF: 151.873.948-27), PATRICIA GERMANO DE OLIVEIRA (CPF: 187.024.688-83), HERMINIA RODRIGUES DE OLIVEIRA (CPF: 144.040.768-19), e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 1000024-20.2019.8.26.0010, em trâmite na 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO IPIRANGA/SP, requerida por COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO (CNPJ: 47.508.411/0001-56).

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível, do Foro Regional X - Ipiranga, Estado de São Paulo, Dr(a). LIGIA MARIA TEGAO NAVE, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuc.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - CASA RESIDENCIAL Nº 360, da Rua São Roque, situado nesta cidade, contendo 109,67m² de área construída, e respectivo terreno sob nº 10, da Quadra "E", do loteamento Jardim Egídio Labronici, medindo 11,00m (onze metros) por 40,00 (quarenta metros), ou seja, 440m² (quatrocentos e quarenta metros quadrados), com frente para a referida rua onde mede 11,00m (onze metros); igual medida nos fundos com o lote nº 24; por 40,00m (quarenta metros) da frente aos fundos de ambos os lados, dividindo do lado direito de quem da rua vê o terreno com o lote nº 09 de Oswaldo Caldana, e do lado esquerdo com o lote nº 11 de Miltom Caldana. Cadastro Municipal nº 441235418026200000. Matrícula nº 2.762 do 01ª CRI de Boituva/SP. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 2.762, conforme R.03(25/01/2011), PARTILHA, do formal de partilha pelo falecimento de MILTON GERMANO DE OLIVEIRA, consta a partilha do imóvel na seguinte proporção: 1/2 - metade ideal a favor da viúva-meeira HERMINIA RODRIGUES DE OLIVEIRA, e 1/4 a cada um dos herdeiros filhos MILTON GERMANO DE OLIVEIRA JUNIOR e PATRICIA GERMANO DE OLIVEIRA BARATA. AV.04(30/07/2021), PENHORA EXEQUENDA.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. **Parte penhorada: 12,50%.**

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 748.066,62 (janeiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL X - IPIRANGA

1ª VARA CÍVEL

Rua Agostinho Gomes, nº 1455, Sala 100/115, Ipiranga - CEP 04206-000,

Fone: (11) 3489-2843, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a3cvpiranga@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

3 - DÉBITO EXEQUENDO -R\$ 971.624,89 (março/2025) Conforme fls. 782 dos autos.

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 04/05/2026 às 14h00min, e termina em 07/05/2026 às 14h00min; 2ª Praça começa em 07/05/2026 às 14h01min, e termina em 27/05/2026 às 14h00min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 93,75% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 50%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. 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).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ). A comissão da leiloeira, 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.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL X - IPIRANGA

1ª VARA CÍVEL

Rua Agostinho Gomes, nº 1455, Sala 100/115, Ipiranga - CEP 04206-000,

Fone: (11) 3489-2843, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a3cvpiranga@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Fica o executado MILTON GERMANO DE OLIVEIRA JUNIOR, seu cônjuge e coproprietária LUCIANA LILIAN DE MORAES ROCHA OLIVEIRA, ADILSON BARATA, PATRICIA GERMANO DE OLIVEIRA, HERMINIA RODRIGUES DE OLIVEIRA, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL X - IPIRANGA

1ª VARA CÍVEL

Rua Agostinho Gomes, nº 1455, Sala 100/115, Ipiranga - CEP 04206-000,

Fone: (11) 3489-2843, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a3cvpiranga@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

realizada em 03/12/2020. **Dos autos consta o Agravo de Instrumento sob o nº 2200606-39.2025.8.26.0000, perante a 30ª Câmara de Direito Privado.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 11 de março de 2026.

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