

7ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana, Comarca de São Paulo/SP

Edital de 1º E 2º Leilão e de intimação do executado Espólio de **MARIA DO CARMO LOPES MOITA** na pessoa do inventariante **WAGNER MOITA**, inscrito no CPF nº 188.927.108-00; do espólio de **ANTÔNIO JULIO LOPES MOITA** na pessoa do inventariante **GLAUCO PETELINCAR LOPES MOITA** inscrito no CPF nº 185.111.888-86; da herdeira de **ANTÔNIO JULIO LOPES MOITA: VIVIANE PETELINCAR LEOPOLDINO**, inscrita no CPF nº 285.303.688-00; dos herdeiros de **DOWER PETELINCAR LOPES MOITA: PETRICK MARTINS PETELINCAR MOITA**, inscrito no CPF nº 343.976.518-09 e **PIETRO MARTINS PETELINCAR MOITA**, inscrito no CPF nº 544.322.718-17, representado por sua genitora, **SUZANA PRISCILA DIAS MARTINS**, inscrita no CPF nº 265.495.718-71; dos coproprietários do imóvel objeto da matrícula nº 175.992 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP: **FRANCISCO ERICSON CABRAL OLIVEIRA**, inscrito no CPF sob nº 165.120.268-02 e **THAIS FERNANDES DANTAS**, inscrita no CPF sob nº 399.479.108-14 ; bem como a **Prefeitura Municipal de São Paulo e demais interessados**, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0003535-31.2023.8.26.0001.

A Dra. Carina Bandeira Margarido Paes Leme, MMª. Juíza de Direito da 7ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana, Comarca de São Paulo/SP, na forma da lei,

FAZ SABER, a todos quanto este Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença – Inadimplemento, ajuizado por **WAGNER MOITA**, inscrito no CPF nº 188.927.108-00, em face de **ESPÓLIO DE MARIA DO CARMO LOPES MOITA na pessoa do inventariante Wagner Moita** , e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

LEILÃO: O Leilão será realizado por meio eletrônico, através do Portal www.grupoarremateleiloes.com.br, no 1º Leilão os lotes terão início no dia 04.05.2026 a partir das 15h00 e se encerrarão dia 07.05.2026 a partir das 15h00, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação devidamente atualizada até o mês da data designada para o 1º leilão; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, os lotes terão início no dia 07.05.2026 a partir das 15h01 e se encerrarão no dia 28.05.2026 a partir das 15h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação devidamente atualizado até o mês da data designada para o 1º leilão.

TERMO DE PENHORA: Deferida a penhora da meação dos imóveis pertencentes ao espólio de Maria do Carmo Lopes Moita. (fls.74 e 138)

QUOTA PARTE: Nos termos do art. 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de bem indivisível em copropriedade, a penhora recai exclusivamente sobre a quota-parte do devedor, mas o bem pode ser levado a leilão por inteiro, assegurando-se ao coproprietário não devedor o direito de preferência na arrematação ou, se não o exercer, a reserva do valor correspondente à sua quota sobre o produto da alienação.

IMÓVEIS:

LOTE 1: Um prédio e respectivo terreno, situado na Estrada da Cachoeira, 1802 e 1810, atual **Av. Sezefredo Fagundes, 1802 e 1810, objeto da matrícula nº 175.992 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, inscrição no cadastro municipal sob o contribuinte nº 070.033.0050-8, a saber:**

UM PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO, situado na Estrada da Cachoeira, nºs 1.802 e 1.810, antigo nº 114, no 22º Subdistrito-Tucuruvi, constituído de das residências, sendo uma nos baixos e outra nos altos, tudo que mede 10,00 metros de frente, mais ou menos, para a Estrada da Cachoeira; 26,00 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da Estrada olha o imóvel, igual medida do outro lado, tendo nos fundos cerca de 10,00 metros, confinando por um lado e fundos com Adelino Ferreira e sua mulher Joaquina Gonçalves Ferreira, ou Joaquina Gonçalves Ferreira Lopes, (do lado direito) e por outro lado com Manoel Mazzei ou sucessores (lado esquerdo).

PROPRIETÁRIOS: MARIA DO CARMO LOPES MOITA, brasileira, de prendas domésticas, assistida de seu marido **ANTONIO JULIO MOITA**, português, proprietários, domiciliados e residentes nesta Capital, na Estrada Cachoeira, nº 1.794; e **FRANCISCO ERICSON CABRAL OLIVEIRA**, inscrito no CPF sob nº 165.120.268-02 e **THAIS FERNANDES DANTAS**, inscrita no CPF sob nº 399.479.108-14, conforme averbação R.8 de 09 de setembro de 2015. **TÍTULO AQUISITIVO:** Transcrito sob nº 37.337 em data de 31 de julho de 1.962, neste Registro. **O imóvel da matrícula é possuído na proporção de metade ideal ou 50%, para cada um dos casais proprietários.” Portanto, o percentual a ser penhorado do referido imóvel é de 25% (vinte e cinco por cento) pertencente ao espólio de Maria do Carmo Lopes Moita.**

ÔNUS: Consta conforme Av. 9 de 03 de dezembro de 2019, averbação da existência da ação de Execução de Título Extrajudicial – Compra e Venda, processo nº 1033524-41.2018.8.26.0001 em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.112.000,00 em agosto de 2025, conforme fls. 160/176 do laudo de avaliação. Valor da Avaliação atualizado até março de 2026: R\$ 1.134.513,49, que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Consta do laudo de avaliação de fls. 160/176 que o imóvel possui área de terreno de 260,00m² e área construída de 150,00m².

DÉBITOS DE IPTU: Débitos fiscais (IPTU e taxas) valor devido atualizado para o Exercício 2026 : R\$ 7.031,21 até 16.03.2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) valor devido atualizado para o Exercício 2025 : R\$ 6.500,07 até 16.03.2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) valor devido atualizado inscrito na Dívida Ativa : R\$ 3.652,02 até 16.03.2026.

LOTE 2: Um prédio e respectivo terreno situado na Estrada da Cachoeira, 1794, atual **Av. Sezefredo Fagundes, 1794, objeto da transcrição nº 37.336 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, inscrição no cadastro municipal sob o contribuinte nº 070.033.0003-6, a saber:**

UM PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO, situado à Estrada da Cachoeira, número um mil setecentos e noventa e quatro, antigo número cento e doze, no Vigésimo Segundo Subdistrito Tucuruvi desta Circunscrição, tudo o que mede nove metros e trinta centímetros de frente para a Estrada da Cachoeira, da frente aos fundos, pelo lado esquerdo de quem

da Estrada olha para o imóvel, mede vinte e seis metros mais ou menos, confinando com os transmitentes, pelo lado direito, mede primeiro dezessete metros e sessenta centímetros, defletindo daí a esquerda, em ângulo obtuso seis metros e trinta centímetros, e depois também defletindo a esquerda, nos fundos, em linha reta, quatro metros e cinquenta e cinco centímetros, confinando pelos lados e fundos com os transmitentes; consta desta transcrição que esse imóvel foi havido pela transcrição número 15.600, deste Registro. Não constando dos mencionados livros, que: MARIA DO CARMO LOPES MOITA e seu marido ANTONIO JÚLIO MOITA, tenham por qualquer título alienado o imóvel que adquiriram pela transcrição supra relatada; bem como não consta que tenham constituído hipotecas de qualquer espécie ou outros ônus reais sobre o referido imóvel; assim como não constam inscrições de penhoras, arrestos, sequestros, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 21/06/2023, em que os mesmos figurem como devedores e gravem o aludido imóvel.

ÔNUS: Nada consta até 21.06.2023.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.271.000,00 em agosto de 2025, conforme fls. 144/159 do laudo de avaliação. Valor da Avaliação atualizado até março de 2026: R\$ 1.296.732,59, que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Consta do laudo de avaliação de fls. 144/159 que o imóvel possui área de terreno de 250,00m² e área construída de 140,00m².

DÉBITOS DE IPTU: Débitos fiscais (IPTU e taxas) valor devido atualizado para o Exercício 2026 : R\$ 7.917,50 até 16.03.2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) valor devido atualizado inscrito na Dívida Ativa : R\$ 3.652,02 até 16.03.2026.

LOTE 3: Um prédio e respectivo terreno situado à Rua Jacarandás Mimosos, lote 46, **atual na Rua Manuel Gaya, 1115/1117, objeto da transcrição nº 19.290 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, inscrição no cadastro municipal sob o contribuinte nº 070.033.0007-9, a saber:**

Um terreno situado à Rua Jacarandás Mimosos, lote número quarenta e seis, da planta da Vila Nova Mazzei, no Vigésimo Terceiro Subdistrito Tucuruvi desta Circunscrição, medindo dezesseis metros de frente, por vinte três metros da frente aos fundos, com a área de quinhentos e doze metros quadrados, confronta com os lotes números quarenta e quatro e quarenta e seis-A, de Henrique Mazzei e outro, e pelos fundos com o ral do Dr. Veloso e lote número quarenta e dois da Rua dos Copressos, avaliado por vinte e dois mil seiscentos e oitenta cruzeiros; consta desta transcrição que esse imóvel foi havido pelas transcrições números 5.808 deste Registro, e 17.414 da Terceira Circunscrição. Não constando dos mencionados livros, que: MARIA DO CARMO LOPES MOITA e seu MARIDO ANTÔNIO JÚLIO MOITA, tenham por qualquer título alienado o imóvel que adquiriram pela transcrição retro relatada; assim como não constam inscrições de arrestos, sequestros, citações em ações reais ou pessoais, reipersecutórias bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 05/02/2024, em que os mesmos figurem como devedores e gravem o aludido imóvel.

ÔNUS: Nada consta até 05.02.2024.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.821.000,00 em agosto de 2025, conforme fls. 177/193 do laudo de avaliação. Valor da Avaliação atualizado até março de 2026: R\$ 1.857.867,86, que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Consta do laudo de avaliação de fls. 177/193 que o imóvel possui área de terreno de 368,00m² e áreas construídas de 190,90m² (edificação 1) e 85,62m² (edificação 2). O imóvel avaliando localiza-se na Rua Manuel Gaya, nº 1115 / 1117, com acesso secundário pela Rua dos Jacarandás Mimosos, Vila Nova Mazzei, Zona Norte do Município de São Paulo, SP.

DÉBITOS DE IPTU: Débitos fiscais (IPTU e taxas) valor devido atualizado para o Exercício 2026 : R\$ 9.659,23 até 16.03.2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) valor devido atualizado para o Exercício 2025: R\$ 8.894,68 até 16.03.2026.

OBSERVAÇÃO: Consta a existência do processo nº 1013210-16.2020.8.26.0224, em trâmite perante a 4ª Vara da Família e Sucessões do Foro de Guarulhos/SP, classe Inventário e Partilha, no qual figura como inventariado o Espólio de Antônio Júlio Lopes Moita, tendo como inventariante Glauco Petelincar Lopes Moita.

VALOR DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 1.883.835,65 (um milhão, oitocentos e oitenta e três mil, oitocentos e trinta e cinco reais e sessenta e cinco centavos) atualizado em janeiro de 2024. (fls. 40/43)

DÉBITOS: O Arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme artigo 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, bem como eventuais débitos de condomínio (que possuem natureza “propter rem”), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (art. 908, §1º, NCPC).

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do art. 843, §1º do CPC, é reservado ao coproprietário, ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á a licitação entre eles, tendo preferência, em caso de igualdade de ofertas, o cônjuge, o(a) companheiro(a), os descendentes ou os ascendentes, nesta ordem, conforme art. 876, §6º do CPC.

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Se o exequente assim desejar, poderá arrematar os bens levados à hasta pública por conta e em razão de seu crédito, nos termos do art. 892 do CPC. Neste caso, a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga à vista pelo exequente arrematante. Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exhibir 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, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art.892, § 1º, do CPC).

PAGAMENTO: O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada através do Portal de Custas que se encontra no site do Tribunal de Justiça, sob pena de se desfazer a arrematação.

PROPOSTA DE PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação atualizado; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado (Art. 895, §1º e 2º, NCPC), diretamente no site do leiloeiro www.grupoarremateleiloes.com.br. (Art. 895, I e II, NCPC). Sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal ou anual de acordo com o índice indicado na proposta, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, Par. único, Art. 895, §1º, §2º, §7º e §8º do NCPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, NCPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, NCPC). Eventual descumprimento da proposta serão aplicadas ao arrematante as penas da lei (Art. 895, § 4º e 5º do NCPC). Fica a cargo do arrematante emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo.

DO PAGAMENTO DA PROPOSTA PARCELADA: Inexistindo proposta para arrematação com pagamento do preço à vista, será considerada, a proposta de arrematação parcelada de maior valor e menor número de parcelas, desde que preenchidos todos os requisitos legais e não haja qualquer condicionante. Nessa hipótese, será lavrado o Auto de Arrematação, com as assinaturas do Leiloeiro e do arrematante, ficando o ato sujeito unicamente à apreciação e homologação pelo Juízo competente, nos termos do artigo 269 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (NSCGJ), com a redação conferida pelo Provimento CG nº 14/2018. O arrematante será responsável pela emissão das guias relativas às parcelas e sua juntada aos autos. O pagamento integral do valor ou da entrada, nos casos de parcelamento, deverá ser realizado em uma única parcela, no prazo improrrogável de 24 horas.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante, no prazo de até 24 horas após o leilão através de depósito bancário na conta indicada pelo leiloeiro. 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.

LANCES: O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.

ACORDO: Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial antes da realização do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação

desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 2,5% (dois e meio por cento), sobre o valor da avaliação do bem, conforme as alterações do Provimento CSM 2319/15 e Resolução 236/2016. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput, conforme previsto no art. 7º, § 3º, da Resolução 236/2016 do CNJ.

INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do (s) executado (s) e demais interessados não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante nos autos, serão intimados através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, parágrafo único do CPC – intimação do executado (a) (os).

IMISSÃO NA POSSE: 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 processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. O arrematante providenciará perante o Juízo competente a imissão na posse. Os atos necessários para a expedição da 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, ambos do CPC).

DAS PENALIDADES: Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remissão imposição de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do NCPC, com a aplicação para o adquirente remissão do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

CONDUTOR DO LEILÃO: o Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando Cabeças Barbosa, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 833.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br e na plataforma PUBLICJUD – Publicação e Consulta de Editais de Leilões Judiciais, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

FALE CONOSCO: Pela central de atendimento no Whatsapp (11) 91353-4142 e/ou e-mail: contato@grupoarremateleiloes.com.br.

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. “Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa. ”

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital fica a requerida supracitada e demais interessados, intimados da designação supra, caso

não localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 16 de março de 2026.

Carina Bandeira Margarido Paes Leme

Juíza De Direito