DBM
LEILÕES

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

O Dr. Rafael Viotti Schlobach, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé/SP, na forma da lei, nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, faz saber que levará a leilão o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da DBM LEILÕES (www.dbmleiloes.com.br), a ser conduzido pelo Leiloeiro Oficial Danillo Fabricio Ballini Miani, inscrito na JUCESP sob o nº 1.148, em condições que segue:

Processo nº 0012746-76.2000.8.26.0008 Execução de Título Extrajudicial
Exequentes: Carlos Rodrigues Augusto Dos Santos e **Solange Dias Augusto Dos Santos.**
Executados: João Antônio Mansi (CPF nº 043.800.958-43) e sua esposa Maria Isabel De Andrade Mansi (CPF nº 073.124.848-16)

1. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL;** direitos que os Executados possuem sobre o seguinte imóvel: um prédio e seu respectivo terreno, situado à Rua Francisco Zicardi, nº 125-A, atualmente possui nº 390, esquina com a Rua 10, partes dos lote 27 e 28, da quadra 4, do Jardim Analia Franco, Tatuapé, medindo 23,70mts. De frente, em curva entre as ruas 10 e Rua Francisco Zicardi, Antiga Rua 2, por 18,80mts. do lado direito de quem olha das ruas para o terreno, 10,40mts. Do lado esquerdo, de forma triangular, confrontando, do lado direito, com o prédio nº 125-B, vendido a Manoel Pontinha Pereira, do lado esquerdo com o lote 29 da Associação Feminina Beneficiente e Instrutiva. **Matrícula nº 3.178** do 9º Cartório de Registro de Imóveis São Paulo. Cadastro Municipal nº 054.265.0061-4
   Obs: serão levados à leilão os Direitos que os Executados possuem sobre o imóvel, que foi objeto do instrumento particular de compromisso de compra e venda juntado às fls. 14/16 dos autos digitais, de modo que caberá ao arrematante buscar a regularização dominial junto aos Vendedores/Exequentes (outorga de escritura definitiva / pagamento de eventuais parcelas inadimplidas). A dívida do processo se refere ao saldo em aberto deste contrato que os Vendedores/Exequentes estão executando.

2. **ÔNUS: AV. 06:** penhora dos direitos relativos ao imóvel desta matrícula, proveniente da 3º Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé, nos autos de execução cível, processo nº 1001422-42.2018.8.26.0008. Em consulta feita a esta ação a mesma encontra-se arquivada, em razão da procedência dos embargos à execução.

3. **VALOR DA DÍVIDA:** R$ 291.731,25 (junho/2023)

4. **IPTU:** Consta em aberto dívida de IPTU até 2024 no total de R$ 9.819,88, referente a 2025 no valor de R$ 2.160,45.

5. **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** R$ 1.320.000,00 (abril/2023) atualizado pela Tabela do Tribunal de Justiça para R$ 1.523.587,67

6. **VISITAÇÃO -** Não há visitação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILLO FABRICIO BALLINI MIANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2026 às 10:11 , sob o número WTAT26701005292
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012746-76.2000.8.26.0008 e código hinXTOFV.

7. **DATAS DAS PRAÇAS**: **1ª Praça começa em 08/09/2026, às 10h30, e termina em 11/09/2026, às 10h30; 2ª Praça começa em 11/09/2026, às 10h30, e termina em 01/10/2026, às 10h30**. Os horários considerados são os de Brasília/DF.

8. **CONDIÇÕES DE VENDA–** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ªPraça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a **60%** do valor da avaliação (2ªPraça). O lance deverá ser ofertado obrigatoriamente pela Internet, através do Portal www.dbmleiloes.com.br, e será imediatamente divulgado on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, 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, II § 1º, § 2º, § 7º e § 8º do CPC). A apresentação de proposta parcelada não suspende as praças do leilão (Art. 895, § 6º, CPC), independentemente do momento em que a mesma foi formulada, e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC). Em caso de proposta parcelada endereçada ao MM. Juízo, e eventualmente homologada, o proponente fica obrigado a pagar a comissão de 5% devida à DBM LEILÕES. 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 90% do valor de avaliação atualizado. 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).

9. **OFERTA DE LANCE COM CRÉDITO DO PRÓPRIO PROCESSO**: Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem por conta do crédito do próprio processo. Se o crédito for insuficiente para a aquisição do bem deverá ser complementado no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º CPC). Neste caso deverá o credor pagar o valor da comissão, nos termos previstos no edital.

10. **PAGAMENTO** - O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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. Logo após o encerramento da praça o arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

11. **DO INADIMPLEMENTO** - 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). Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, a qualquer

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILLO FABRICIO BALLINI MIANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2026 às 10:11 , sob o número WTAT26701005292
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012746-76.2000.8.26.0008 e código hinXTOFV.

momento, ainda será cobra da multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro 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.

12. **COMISSÃO DO LEILOEIRO**- O arrematante deverá pagar ao leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento**) sobre o preço de arrematação do bem. A comissão devida 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. O pagamento desta comissão deverá ser efetuado no prazo de 24 horas, em conta indicada pelo leiloeiro.

13. **INTIMAÇÃO -** Pelo presente edital ficam INTIMADOS a(s) parte (s), o executado(s), bem como seu (s) cônjuge (s), se casado(s) for (em), credor (es) fiduciário(s) /hipotecário(s) /preferencial (is), coproprietário(s), promitente(s) comprador (es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor (es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados. Se o(s) executado(s) for (em) revel (éis) e não tiver (em) advogado (s) constituído (s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do artigo 889 do CPC.

14. **REMIÇÃO/DESISTÊNCIA/ACORDO -** Caso as partes celebrem acordo ou ocorra a quitação da dívida, antes do término do certame, deverá o executado, ou aquela que der causa ao cancelamento, indenizar o leiloeiro pelas custas e despesas incorridas com o leilão, não incidindo, no caso, direito à percepção de comissão, salvo na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação (art. 7º, §§ 1º,2º e 3º, da Resolução 236/16 do CNJ)

15. **DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Em caso de arrematação, os débitos de condomínio, por sua natureza “propter rem”, bem como os débitos de IPTU, acrescidos das parcelas vincendas até a realização da alienação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais (Art. 323,Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN e Tema 1134 do STJ). O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, sendo que a baixa de eventuais gravames se dará nos termos do Art. 320-G da Resolução nº 188/24 do CNJ, ou seja, o MM. Juízo que ordenou a realização deste leilão determinará a baixa dos graves, sendo o custo de responsabilidade do arrematante, que também deverá se certificar da comunicação a quem de direito. 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). Em caso de haver Hipoteca gravada na matrícula, esta será cancelada nos termos do Art. 1.499, inc. VI, do Código Civil. Lavrado o auto de arrematação, com a subscrição deste por todos aqueles indicados por lei, a responsabilidade pelas obrigações de natureza propter rem passam a ser do arrematante, independentemente da imissão na posse, expedição de carta de arrematação ou registro desta.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILLO FABRICIO BALLINI MIANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2026 às 10:11 , sob o número WTAT26701005292
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012746-76.2000.8.26.0008 e código hinXTOFV.

16. **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 artigo358 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

17. **DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Perante o Ofício onde está tramitando a ação, e, pelo telefone (11) 94836-7950 e e-mail: contato@dbmleiloes.com.br. Para participar acesse www.dbmleiloes.com.br. Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 29 de julho de 2026.

_____

Rafael Viotti Schlobach
JUIZ DE DIREITO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILLO FABRICIO BALLINI MIANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2026 às 10:11 , sob o número WTAT26701005292
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012746-76.2000.8.26.0008 e código hinXTOFV.