5ª VARA CÍVEL – FORO REGIONAL I – SANTANA – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **TATHIANA LICIAS DE OLIVEIRA MIZRAHI (CPF/MF Nº 212.746.648-96), ILAN MIZRAHI (CPF/MF Nº 056.097.448-57)** e **THIAGO DE LICIAS DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 255.908.678-60);** bem como do coproprietário: **YUKICO SAKOMOTO (CPF/MF Nº 011.229.358-11)**; e do terceiro interessado: **CONDOMINIO EDIFICIO AR PA (CNPJ/MF Nº 54.066.527/0001-48).**

A MM. Juíza de Direito Dra. Juliana Crespo Dias, da 5ª Vara Cível – Foro Regional I – Santana, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução por Quantia Certa Contra Devedor Solvente, ajuizada por **JOSÉ SAN MIGUEL FEIJOO (CPF/MF Nº 006.850.468-34)** em face de **TATHIANA LICIAS DE OLIVEIRA MIZRAHI (CPF/MF Nº 212.746.648-96), ILAN MIZRAHI (CPF/M Nº 056.097.448-57)** e **THIAGO DE LICIAS DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 255.908.678-60),** nos autos do **Processo nº 1022572-71.2016.8.26.0001**, e foi designada a venda dos bens descritos abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BENS: **LOTE 01 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Waldemar Magalhães, n° 755, Nova Itanhaém (Interior), Itanhaém/SP – CEP: 11742-582 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**: Galpão Comercial com 170m² de área construída e 253m² área de terreno, localizado na Rua Waldemar Magalhaes, nº 755, no Jardim Itapel, anteriormente descrito como: Lote de terreno nº 02 da quadra 15, do Jardim Itapel, no município de Itanhaém/SP, medindo 11,00ms de frente para a Rua "B", por 23,00ms da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo-nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de - 253,00ms2, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno, com o lote 03, do lado esquerdo com o lote Ol, e nos-fundos com propriedade de Comercio e Industria Simaco Ltda., que faz frente para a Avenida Central.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal n°	57254	
Matrícula Imobiliária n°	53.157	Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 06	05/05/2023	Ajuizamento de Ação	1022572-71.2016.8.26.0001	José San Miguel Feijoo
Av. 07	04/07/2023	Penhora Exequenda	1022572-71.2016.8.26.0001	José San Miguel Feijoo,

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 570.000,00 (Jul/2025 – Avaliação às fls. 566/588 – Homologação às fls. 615/619).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 599.481,74 (Out/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 17.700,22 (Out/2026) – Referente aos Débitos Tributários. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

LOTE 02 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Doutor Veiga Filho, n° 36, Box de Garagem nº 02, Santa Cecília, São Paulo/SP – CEP: 01229-001 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**: Box de garagem nº 02, com área privativa de 34m² para automóvel de passeio, localizado no subsolo de "Edifício AR-PA", situado na Rua Dr. Veiga Filho nº 36, no 11º Subdistrito Santa Cecília, respondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,7276%.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal n°	020.091.0230-4	
Matrícula Imobiliária n°	72.749	2º Oficial de Cartório de Imóveis de São Paulo

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 09	14/04/2024	Ajuizamento de Ação	1022572-71.2016.8.26.0001	José San Miguel Feijoo
Av. 10	19/08/2024	Penhora Exequenda	1022572-71.2016.8.26.0001	José San Miguel Feijoo

OBS.: A vaga de garagem do Lote nº 02, somente poderá ser arrematada entre condôminos conforme Decisão de fls. 791/796

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 200.000,00 (Jul/2025 – Avaliação às fls. 566/588 – Homologação às fls. 615/619).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 210.344,47 (Out/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não há débitos tributários até a data de confecção deste edital. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Não há débitos condominiais até a data de confecção deste edital. Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1°, do CPC e Decisão de fls. 615/619).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.

VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES: R$ 770.000,00 (Jul/2025 – Avaliação às fls. 566/588).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE TODOS OS LOTES: R$ 809.826,21 (Out/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 1.444.605,29 (Out/2026 - Fls. 801/806)

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **22 de janeiro de 2027, às 14 horas, e se encerrará no dia 25 de janeiro de 2026 às 14 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 25 de janeiro de 2026, às 14 horas, e se encerrará em 16 de fevereiro de 2027, às 14 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance**, sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25 do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, e por caução idônea, quando se tratar de móveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob n° 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal http://www.alfaleiloes.com (artigos 12 e 13 da Resolução n° 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: 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 (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado por Guia de Depósito Judicial gerada junto à instituição financeira vinculada ao Tribunal de Justiça correspondente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5 (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida ao Leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será 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 (artigo 18 da Resolução n° 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados. Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1°, do CPC e Decisão de fls. 615/619), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1°, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de "Repasse", nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que será expedida a Carta de Arrematação/Alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, n° 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

18 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 19 de outubro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.
Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. JULIANA CRESPO DIAS
JUÍZA DE DIREITO

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis