

3ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa, Comarca de São Paulo/SP

**Edital de 1º E 2º Leilão** e de intimação do executado **Silvio Pereira Ferreira da Silva**, inscrito no CPF sob nº 003.284.828-54, bem como de eventual cônjuge; **da usufrutuária Alice Predolin da Silva**, inscrita no CPF sob nº 334.168.708-40; bem como a **Prefeitura Municipal de São Paulo e demais interessados**, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0003330-27.2022.8.26.0004.

O Dr. Sidney Tadeu Cardeal Banti, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa, Comarca de São Paulo/SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, a todos quantos o presente Edital de 1º e 2º Leilão da nua propriedade do imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que perante este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença – Responsabilidade Civil, ajuizado por **Antonio Jaime Pereira**, inscrito no CPF sob nº 040.032.948-40, em face de **Silvio Pereira Ferreira da Silva**, e que foi designada a venda judicial da nua propriedade 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](http://www.grupoarremateleiloes.com.br), o 1º Leilão terá início no dia 21.07.2026 às 15h00 e encerrará dia 24.07.2026 às 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, que terá início no dia 24.07.2026 as 15h01 e encerrará no dia 18.08.2026 às 15h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta por cento) do valor da avaliação devidamente atualizado até o mês da data designada para o 1º leilão.

**TERMO DE PENHORA:** Deferida a penhora dos direitos que o executado possui sobre o imóvel objeto da matrícula nº 50.732 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, foi nomeado depositário do bem o próprio executado (fls. 83).

**ALIENAÇÃO DE BEM INDIVISÍVEL E RESGUARDO DA QUOTA-PARTE DE COPROPRIETÁRIO NÃO EXECUTADO:** Tratando-se de bem indivisível objeto de copropriedade, a alienação judicial recairá sobre a integralidade do bem, nos termos do art. 843 do Código de Processo Civil. O produto da arrematação será destinado à satisfação do crédito exequendo apenas na proporção da fração ideal pertencente ao executado, resguardando-se aos coproprietários não executados o valor correspondente às suas respectivas quotas-partes, calculadas sobre o preço efetivo da alienação. Fica assegurado aos coproprietários não executados o direito de preferência na arrematação, podendo exercê-lo em igualdade de condições com terceiros, nos termos da legislação processual vigente. Nos termos do §2º do art. 843 do Código de Processo Civil, não será levada a efeito a alienação por preço que implique prejuízo à quota-parte dos coproprietários não executados, devendo eventual arrematação observar patamar que não caracterize preço vil, sob pena de não homologação.

**IMÓVEL: A NUA PROPRIEDADE SOBRE UM PRÉDIO** à Rua Guararapes nº 859, no 14º subdistrito, Lapa, e o terreno medindo 4 m de frente, por 20 m da frente aos fundos do lado direito visto da rua, 19 m do lado esquerdo e 3,50 m nos fundos, confrontado do lado direito com a Comercial e Construtora Camargo Correia, do lado esquerdo com Fernando Francisco de Oliveira e nos fundos com Valdomiro Costa de Oliveira. Inscrição no cadastro municipal

sob o contribuinte nº 080.010.0055-9, objeto da matrícula nº 50.732 do 10º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP.

**ÔNUS:** Consta conforme R.4, a averbação de doação do imóvel realizada por Moacyr Pereira da Silva e sua esposa Alice Predolin da Silva a seus filhos Silvio Pereira da Silva e Sidney Pereira da Silva, este casado com Cláudia Seliuginas da Silva; conforme Av.5, averbação do pacto antenupcial de Sidney Pereira da Silva e Cláudia Seliuginas da Silva; conforme R.6, averbação da reserva de usufruto do imóvel em favor de Moacyr Pereira da Silva e Alice Predolin da Silva, constando que, por morte de um dos usufrutuários a sua parte acrescerá à do sobrevivente; conforme Av.7, averbação do falecimento do usufrutuário Moacyr Pereira da Silva, passando Alice Predolin da Silva a figurar como única usufrutuária; e, conforme R.8, averbação da partilha homologada, nos autos de arrolamento (processo nº 583.04.2006.108262-0), dos bens deixados por Sidney Pereira da Silva. A parte ideal de 50% do imóvel, coube em partilha à herdeira ascendente e usufrutuária Alice Predolin da Silva.

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 670.000,00 (setembro/2025). Valor da Avaliação atualizado até maio de 2026: R\$ 693.654,08, que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Consta às fls. 179/200 o laudo de avaliação elaborado em setembro de 2025, contendo a descrição do imóvel, cuja área construída possui aproximadamente 120,22 m<sup>2</sup>, sendo 76,22 m<sup>2</sup> no térreo e 44,00 m<sup>2</sup> no pavimento superior, composto por sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, banheiro social, dormitório e suíte.

**OBSERVAÇÃO:** Conforme dados constantes no cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de São Paulo/IPTU, a área construída cadastrada do imóvel é de 95,00 m<sup>2</sup>, divergindo da área apurada no laudo de avaliação. Assim, eventual regularização administrativa e cadastral perante os órgãos competentes, inclusive junto à Prefeitura Municipal de São Paulo, será de responsabilidade exclusiva do arrematante, sem direito a reclamação, indenização ou abatimento no valor da arrematação.

**DÉBITOS DE IPTU:** Lançamentos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício de 2026: R\$ 62,92 até 22.05.2026.

**VALOR DO DÉBITO EXEQUENDO:** R\$ 857.335,71 até 01.03.2026. (fls. 273/277)

**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 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 (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:** Não será admitido o pagamento parcelado do preço.

**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 da guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada através do Portal de Custas que se encontra no site do Tribunal de Justiça . 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](http://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 acordo, remissão, desistência ou ineficácia da arrematação, será observado o disposto no Artigo 7º da Resolução 236, de 2016 do Conselho Nacional de Justiça. Ainda, se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o(a)(s) executado(a)(s) suportá-lo integralmente.

**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 remisso imposição de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do NCP, com a aplicação para o adquirente remisso 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](http://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](mailto: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, 22 de maio de 2026.

Sidney Tadeu Cardeal Banti

Juiz De Direito