

3ª Vara Cível do Foro de São Miguel Paulista, Comarca de São Paulo/SP

Edital de 1º E 2º Leilão e de intimação da executada **Almira Leite da Silva**, inscrita no CPF sob o nº 151.827.738/11, dos credores hipotecários **Antônio Pereira de Souza (falecido)** e **Maria Aparecida de Souza**, ambos inscritos no CPF sob o nº 955.201.478-68, representados por sua inventariante, **Janete do Carmo do Nascimento**, inscrita no CPF sob o nº 590.742.054-53, bem como a **Prefeitura Municipal de São Paulo e demais interessados**, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0007980-80.2023.8.26.0005.

O Dr. Caio Hunnicutt Fleury Moraes, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de São Miguel Paulista, 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 - ação de extinção de condomínio cumulada com cobrança de aluguéis, ajuizado por **DJALMA SOUZA CRUZ**, inscrito no CPF sob o nº 671.509.428/49, em face de **ALMIRA LEITE DA SILVA**, 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, o 1º Leilão terá início no dia 11.05.2026 às 15h15 e encerrará dia 14.05.2026 às 15h15, 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 14.05.2026 as 15h16 e encerrará no dia 03.06.2026 às 15h15, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação devidamente atualizado até o mês da data designada para o 1º leilão.

IMÓVEL: Um terreno à Rua 10, parte do lote 13 da quadra 10, do Parque N.S. Líbano, no Distrito de São Miguel Paulista, medindo 12,55m de frente; 17,45m, do lado esquerdo, 13,58m. do lado direito; e, 11,00 m. na linha dos fundos, com a área de 155,00m², confrontando pelo lado direito, de quem da Rua olha para o terreno, com o lote 14; pelo lado esquerdo com o lote 12, e pelos fundos com o remanescente deste lote, de propriedade de Antonio Sergio Correia e sua mulher. Inscrição no cadastro municipal sob o contribuinte nº 130.380.0039-5, objeto da matrícula nº 20.314 do 12º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP.

LOCALIZAÇÃO: Conforme Laudo de Avaliação o imóvel localiza-se a Rua Francisco Dantas, 99 – Jardim Gonzaga – São Paulo – SP – CEP. 03756-040.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 567.096,71 (setembro/2024). Valor da Avaliação atualizado até março de 2026: R\$ 608.083,83, que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Consta as fls. 39/61 a descrição do imóvel, com erros materiais a serem considerados, a saber:

- a) A área construída é de 349m² e não a área de terreno, como consta da descrição do imóvel.

- b) O imóvel encontra-se registrado no 12º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP, sob matrícula nº 20.314. Resultante do desmembramento da matrícula nº 20.312 do mesmo cartório.
- c) O logradouro informado pela Prefeitura de São Paulo na Certidão de dados cadastrais é: Rua Francisco Dantas, 49 - subdividido nos números: 43, 57 e 103 – Parque Nossa Senhora do Líbano – São Paulo – CEP. 03756-040.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: *“O imóvel possui 02 casas no pavimento térreo, sendo que cada uma delas conta com: 01 dormitório, 01 sala, 01 cozinha e 01 banheiro. Além disso, há 01 casa no pavimento superior, que é composta por: 02 dormitórios, 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro e 01 varanda.”*

ÔNUS: Consta conforme R.3, de 25 de agosto de 1978, hipoteca à Antonio Pereira de Souza e sua mulher Maria Aparecida de Souza, inscritos no CPF sob nº 955.201.478-68.

DO CREDOR HIPOTECÁRIO: Encontra-se extinto o processo nº 1015804-20.2016.8.26.0005, de inventário e partilha de Antonio Pereira de Souza, na 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro de São Miguel Paulista, onde não foi arrolada a hipoteca constante da averbação R.3 da referida matrícula.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS: A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (Art. 1499, VI do Código Civil).

DA PENHORA: *“Não se trata, propriamente, de penhora de imóvel, mas mero cumprimento da Sentença proferida nos autos principais (fls. 81/83 dos autos nº 1022767-68.2021.8.26.0005), que declarou a extinção do condomínio e sua subsequente alienação judicial.” (fls. 135/138).*

DÉBITOS DE IPTU: Nada consta até 13.03.2026.

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 ARREMATACÃO 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: Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, por valor não inferior ao da avaliação atualizado, 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). Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado (Art. 895, §1º e 2º, NCPC), diretamente em juízo ou encaminhando parecer por escrito diretamente no site www.grupoarremateleiloes.com.br. (Art. 895, I e II, 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, 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. Se o valor de arrematação for superior ao crédito exequente, a comissão do leiloeiro público, bem como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação (Art. 17, §4º, Resolução nº 236/2016 do CNJ).

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 NCP, 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 (Art. 18, Resolução nº 236/2016 do CNJ). “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, 13 de março de 2026.

Caio Hunnicutt Fleury Moraes

Juiz De Direito