EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO – TJSP

PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DAS PARTES

O Dr. Eurico Leonel Peixoto Filho, Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro – da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com fundamento nos artigos 879 a 903 do CPC, na Resolução CNJ nº 236/2016, no Provimento CSM nº 1625/09 do TJ/SP e no Provimento CG nº 19/2021, e ainda artigo 335, "caput", do Código Penal, faz saber a todos quantos este edital virem, dele tiverem conhecimento ou a quem possa interessar, que será realizado o leilão público, conduzido pela Leiloeira Pública Oficial Sra. Fabiana Goldhar Raicher, inscrita na JUCESP sob nº 1314, através do portal de leilões eletrônicos MÁXIMO LEILÕES (www.maximoleiloes.com.br), para venda do bem abaixo descrito.

Para conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação:

Processo: 4032862-42.2026.8.26.0002 – Cumprimento de Sentença, dependente da Ação de Extinção de Condomínio e Alienação Judicial c/c Cobrança de Aluguéis

Exequentes (coproprietários): JOSÉ EDSON DOS SANTOS (CPF/MF nº 088.234.928-74); ELIETE JESUS DOS SANTOS (CPF/MF nº 116.071.328-69); EDNA JESUS DOS SANTOS (CPF/MF nº 134.627.318-90); ELAINE FRANCO DOS SANTOS (CPF/MF nº 360.044.928-17); e HENRIQUE FRANCO DOS SANTOS (CPF/MF nº 422.042.878-06), e cônjuges se casados forem.

Executado (coproprietário): ELIAS JESUS DOS SANTOS (CPF/MF nº 165.057.728-12) e cônjuge SIRLEI DE OLIVEIRA SANTOS.

Interessados: Prefeitura do Município de São Paulo (CNPJ/MF sob nº 46.395.000/0001-39); loteadores e promitentes vendedores MARIA MONTANARO ROSCHEL (CPF/MF nº 152.048.498-40) e cônjuge se casado for, OSWALDO HERTEL ROSCHEL (CPF/MF nº 011.626.248-68) e cônjuge se casado for, PEDRO MONTANARO ROSCHEL (CPF/MF nº 111.474.588-04) e cônjuge se casado for, YOLANDA PAVANELLI (CPF/MF nº 065.200.108-47) e cônjuge se casado for, MARIA CECÍLIA ROSCHEL ANDRADE (CPF/MF nº 045.386.688-34) e cônjuge se casado for, ANTONIO CARLOS DE ANDRADE (documento não localizado), ALMIRO DE CASTRO (CPF/MF nº 667.681.018-20) e cônjuge se casado for, JOSELITO ALVES DOS

SANTOS (CPF/MF nº 819.170.748-91) e cônjuge se casado for, e ANEZIA JESUS DOS SANTOS (documento não localizado), ocupantes do imóvel.

Data

1º Leilão com início no dia 25 de janeiro de 2027 às 15h00, e com término no dia 28 de janeiro de 2027 às 15h00, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designado o **2º Leilão com início no dia 28 de janeiro de 2027 às 15h01, e com término no dia 18 de fevereiro de 2027 às 15h00**, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, **não sendo admitidos lanços inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada** (art. 891, parágrafo único, do CPC), conforme condições de venda constantes no presente edital.

BEM: A INTEGRALIDADE (100%) DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES sobre o IMÓVEL situado na Rua Satélite Japetus, nº 49 (antiga Rua Quatro), correspondente à parte (metade) do lote nº 49 da quadra nº 03 do loteamento Jardim Maria Amália, no 32º Subdistrito – Capela do Socorro, São Paulo/SP, CEP 04858-520, com **125,00m² de terreno** (5,00m de frente por 25,00m da frente aos fundos) e **211,51m² de área construída**, conforme laudo pericial. O lote nº 49 da quadra nº 03, em sua totalidade, mede 10,00m de frente para a Rua Quatro, igual metragem na linha dos fundos, por 25,00m da frente aos fundos, em ambos os lados, encerrando a área de 250,00m², confrontando, de quem da via olha para o imóvel, do lado direito com o lote nº 48, do lado esquerdo com a Viela Três e nos fundos com o lote nº 26. A edificação, de padrão econômico, possui duas entradas independentes e é composta por três residências: a casa ocupada pelo executado, nos pavimentos superiores, com acesso pela garagem; a casa térrea da frente; e a casa dos fundos. Imóvel objeto da inscrição de loteamento nº 618 e da averbação nº 236 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. **Contribuinte nº 178.160.0049-8** (cadastro referente ao lote nº 49 inteiro).

ÔNUS: Conforme certidão do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, expedida em 01/07/2014 (fls. 55/57 dos autos principais), o lote nº 49 da quadra nº 03 integra a inscrição de loteamento nº 618, em nome dos loteadores, constando na **averbação nº 236** que os loteadores se comprometeram a vender o lote nº 49 a ALMIRO DE CASTRO e a JOSELITO ALVES DOS SANTOS, casado com ANEZIA JESUS DOS SANTOS, genitores das partes. Não constam

registros de alienação, ônus reais, penhoras ou citações em ações reais. Os direitos dos genitores foram partilhados entre as partes no inventário nº 1041155-72.2014.8.26.0002, homologado por sentença, sem registro do formal de partilha. **Serão alienados os direitos sobre o bem, sub-rogando-se o arrematante nos direitos dos atuais titulares, sem transferência direta da propriedade registral**, cabendo ao arrematante, às suas expensas, todas as providências de regularização, inclusive escritura, desdobro da parte do lote e registro. Em consulta ao portal eletrônico da Municipalidade **CONSTA DIVIDA ATIVA** no valor de R$ 21.585,30 correspondente ao ano de 2017 a 2025, em novembro de 2026. **CONSTA IPTU** em aberto correspondente ao ano de 2026 no valor de R$ 1.914,48, em novembro de 2026.

CONTRIBUINTE:178.160.0049-8

ENDEREÇO: Rua Satélite Japetus, nº 49, Jardim Maria Amália, São Paulo/SP, CEP 04858-520.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 277.500,00 (duzentos e setenta e sete mil e quinhentos reais), em junho de 2023, conforme laudo pericial de fls. 355/425 dos autos principais, homologado na sentença.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 279.633,54 (duzentos e setenta e nove mil, seiscentos e trinta e três reais e cinquenta e quatro centavos) – novembro/2026 O valor de avaliação será atualizado à época das praças pelos índices adotados pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

VALOR DO DÉBITO DA DEMANDA: R$ 63.615,65 (sessenta e três mil, seiscentos e quinze reais e sessenta e cinco centavos), referente aos aluguéis devidos pelo executado aos exequentes, em outubro de 2026 (evento 43), sujeito a atualização, devendo o cálculo atualizado ser apresentado pelos exequentes até cinco dias antes do primeiro pregão.

OBSERVAÇÕES: 1) EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO: A alienação decorre da sentença que decretou a extinção da cotitularidade de direitos das partes sobre o imóvel, cabendo a cada parte 1/6 (um sexto) do produto da venda, assegurado o direito de preferência dos condôminos e observada a indenização por benfeitorias em favor do executado, no valor de R$ 57.503,70 (junho/2023), a ser paga com o produto da arrematação, sem qualquer ônus adicional ao arrematante. **2) OCUPAÇÃO:** Conforme a sentença, uma das casas é ocupada pelo

executado e sua família, outra por terceiro (sobrinho das partes, não integrante do processo) e a terceira encontra-se abandonada. A desocupação correrá por conta do arrematante. **3) CONSTRUÇÃO:** Conforme laudo pericial, a ampliação do 1º pavimento e a edificação do 2º pavimento, realizadas pelo executado, não possuem projeto aprovado nem ART, e o imóvel apresenta necessidade de reparos simples a importantes. Eventual regularização da construção correrá por conta do arrematante. **4) RECURSOS:** Não há recurso ou causa pendente de julgamento. A sentença foi mantida pelo acórdão da 10ª Câmara de Direito Privado do TJSP (fls. 1054/1063), o recurso especial foi inadmitido (fls. 1084/1085) e houve trânsito em julgado em 30/01/2026 (fls. 1087).

DA VENDA: O(s) imóvel(is) serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e 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; - que correrão por conta do(a) arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES: Os débitos de natureza tributária (IPTU) serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, parágrafo único, do CTN, c/c o art. 908, § 1º, do CPC). Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC). Correrão por conta exclusiva do arrematante as custas relativas à transferência patrimonial do bem arrematado e as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial (art. 24 do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventual regularização junto à Prefeitura e ao Cartório de Registro de Imóveis será de responsabilidade do comprador.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.maximoleiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lanço nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante. O arrematante deverá ainda, assinar o auto de arrematação, conforme disposição do artigo 903, NCPC.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante terá o prazo de 24 (vinte e quatro) horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico após a aceitação do lanço. O auto de arrematação será lavrado em Juízo e somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, exigindo-se apenas a assinatura do arrematante e do magistrado. Em caso de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento CSM nº 1625/2009.

DO PAGAMENTO PARCELADO: O interessado poderá apresentar, por escrito, até o início do leilão, requerimento endereçado ao Juízo de pagamento parcelado do valor da arrematação, nos moldes e limites do art. 895, incisos I e II, do CPC, observando:

a) **valor mínimo:** no 1º leilão, não inferior ao valor da avaliação atualizada; no 2º leilão, não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada;

b) **prestações:** pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante em até 30 (trinta) meses (art. 895, § 1º, do CPC);

c) **conteúdo do requerimento:** a modalidade, o indexador de correção monetária, a garantia oferecida (hipoteca do próprio bem, art. 895, § 1º, do CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (art. 895, § 2º, do CPC);

d) **declarações obrigatórias:** o interessado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas em caso de atraso (art. 895, § 4º, do CPC), bem como da possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nos mesmos autos (art. 895, § 5º, do CPC).

A PROPOSTA DE PAGAMENTO DO LANCE À VISTA SEMPRE PREVALECERÁ SOBRE AS PROPOSTAS DE PAGAMENTO PARCELADO (art. 895, § 7º, do CPC).

Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

DO PAGAMENTO DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO: Se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do Juízo, devendo depositar o valor excedente no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DOS CONDÔMINOS: Será alienada a integralidade do imóvel, em razão de sua indivisibilidade. Nos termos dos arts. 1.322 do Código Civil e 843, § 1º, do CPC, os condôminos terão preferência na arrematação em igualdade de condições, devendo participar do leilão, e, havendo arrematação, será reservada a parte de cada coproprietário no produto da venda.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao gestor fica fixada em 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não incluída no valor do lanço vencedor, e deverá ser depositada em Juízo, sendo autorizado seu levantamento após a apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo.

Antes da assinatura do auto de arrematação (pelo arrematante e pelo magistrado), não haverá direito ao recebimento de comissão pelo leiloeiro, mesmo na hipótese de acordo nos autos, pagamento ou remição. Contudo, após a assinatura do auto de arrematação, a referida comissão será devida.

Os comprovantes de depósito deverão ser imediatamente encaminhados à leiloeira pelos e-mails karina@maximoleiloes.com.br e walter@maximoleiloes.com.br.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício Cível onde tramita a presente ação, no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Av. das Nações Unidas, 12495 - 15º andar conjunto 1549, Torre Nações Unidas Brooklin, São Paulo - SP, 04578-000, através dos telefones (11) 92601-6033 | 93440-0400 | 99145-6033 ou pelos e-mails: karina@maximoleiloes.com.br e walter@maximoleiloes.com.br.

Ficam os EXEQUENTES e o EXECUTADO, na qualidade de coproprietários, seus cônjuges se casados forem, os ocupantes do imóvel, a Prefeitura Municipal e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, nos termos do art. 274, parágrafo único, art. 887, §§ 2º, 3º e 5º, e art. 889, parágrafo único, todos do Código de Processo Civil, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. Não consta nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.maximoleiloes.com.br. Será o edital afixado e publicado.

São Paulo, 24 de novembro de 2026.

Eu,_____, escrevente digitei.

Eu,_____, diretor(a) conferi e subscrevi.

_____

DR. EURICO LEONEL PEIXOTO FILHO