

2ª Vara Cível - Foro Regional VII - Itaquera.

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

Edital de 1º e 2º Leilão de Bem Imóvel e para intimação dos executados **Rafael de Azevedo Lopes**, CPF 384.120.288-80 e **Nadja Cruz de Almeida**, CPF 397.444.878-01, bem como da Credora Fiduciária **Caixa Econômica Federal**, o **Condomínio Chácara das Flores**, na pessoa do síndico/representante legal, **Prefeitura Municipal de São Paulo/SP**, eventuais **ocupantes do imóvel abaixo e demais interessados**, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1018475-05.2019.8.26.0007, em trâmite na 2ª Vara Cível - Foro Regional VII - Itaquera/SP, requerida por **Condomínio Chácara das Flores**, CNPJ 33.759.844/0001-70.

O Dr. Carlos Eduardo Santos Pontes de Miranda, Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do NCPC,

FAZ SABER que o leiloeiro nomeado Sr. Wanderley Samuel Pereira, matriculado na JUCESP sob o nº 981, levará a leilão o bem abaixo descrito, através do site www.wspleiloes.com.br, em condições que segue:

1. DATAS DOS LEILÕES: 1º Leilão começa em 08/09/2026, às 13:00 horas, e termina em 11/09/2026, às 13:00 horas e 2º Leilão começa em 11/09/2026, às 13:01 horas, e termina em 01/10/2026, às 13:00 horas.

2. CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou acima da avaliação (1º leilão) ou aquele que der lance não inferior a 50% do valor da avaliação (atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP desde a data do laudo ou do auto até a data em que oferecida a proposta de aquisição), na forma do art. 891, parágrafo único, do CPC. (2º leilão). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada (art. 895 do CPC): I) o(a) arrematante deve pagar à vista pelo menos 25% do valor do lance; II) o saldo do lance deve ser pago em até 30 parcelas iguais e sucessivas com vencimento no dia 10 de cada mês, a contar do mês posterior àquele em que apresentada a proposta escrita de aquisição do bem; III) cada parcela será corrigida pela Tabela Prática do TJSP da data em que oferecida a proposta de aquisição até seu respectivo pagamento; IV) em caso de mora, incidirão juros de mora simples de 1% ao mês sobre o valor de cada parcela em atraso e multa de 10% incidente sobre a soma da parcela em atraso e das parcelas vincendas (art. 895, § 4º, do CPC). Dentre as propostas de pagamento parcelado que satisfizerem os requisitos do art. 895, § 1º, do CPC, será vencedora: I) aquela de maior valor total (art. 895, § 8º, I, do CPC), se diferentes as propostas; II) aquela que maior entrada à vista, se de mesmo valor total das propostas; III) aquela formulada em primeiro lugar, se totalmente idênticas as propostas (art. 895, § 8º, II, do CPC). Sendo rejeitada, toda e qualquer proposta de parcelamento feita fora dos prazos do art. 895,

caput, I e II, do CPC, ainda que outras propostas não sejam apresentadas ao leiloeiro.

3. BEM: direitos sobre o apartamento nº 17, localizado no 1º pavimento do bloco A, integrante do empreendimento denominado Residencial Chácara das Flores, situado na Rua Evaldo Calabrez, nº 1.023, em Guaianazes, com a área privativa de 43,580m², uma área de uso comum de 44,743m² (incluso o direito ao uso comum de 01 vaga de garagem indeterminada), uma área total de 88,323m², sendo destes, 70,437m², em áreas aprovadas edificadas e 17,886m² em áreas descobertas, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo de 0,0056490 (0,56490%). Matrícula nº 200.233 do 7º CRI/SP. Contribuinte nº 115.140.0148-8. **OBSERVAÇÃO:** Conforme Laudo de Avaliação (fls. 368/412), o Condomínio Residencial Chácara das Flores é composto por 3 torres de apartamentos residenciais. A Torre A é composta por: pavimento térreo, destinado às vagas de garagem, área de circulação, área de lazer e acesso aos halls sociais das torres. É composta por pavimento térreo destinado ao acesso para o hall social e 14 pavimentos tipo, compostos por 8 apartamentos por andar os quais são servidos por 2 elevadores Schindler. A área de lazer do Condomínio é composta por: salão de festas, churrasqueira, academia, quadra e playground. O apartamento nº 17 A é composto por: sala para dois ambientes, sacada, 2 dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço. Possui direito de uso de 1 vaga de garagem indeterminada.

Ônus: Consta na Av.01 da citada matrícula, alienação fiduciária a favor da Caixa Econômica Federal e na Av.03, penhora exequenda.

4. VALOR DOS DIREITOS RELATIVOS AO APARTAMENTO: R\$ 14.712,67 (abril/2025), que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP. **AValiação: R\$ 234.000,00 (abril/2025).**

5. OBS: Conforme pesquisa realizada na Prefeitura Municipal de São Paulo/SP (12.05.2026), sobre o referido imóvel não consta débito de IPTU.

6. DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 21.945,85 (agosto/2021), que será atualizado até a data do leilão. **OBS:** Conforme petição de fls. 338/344, a Caixa Econômica Federal informa que o valor total da dívida é de **R\$ 219.329,31 (14/04/2025).**

7. PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A., no prazo de até 24 horas da realização do leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do NCPC).

8. COMISSÃO DO LEILOEIRO: 5% do valor da arrematação. Ela não está incluída no valor do lance vencedor e deverá ser depositada judicialmente (art. 267 das Normas de Serviço da CGJ/TJSP). Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do CPC, o leiloeiro público devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, se já a tiver levantado, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos (art. 7º, § 2º, da Resolução CNJ nº 236/2016).

9. CANCELAMENTO DO LEILÃO / REMIÇÃO / ACORDO: Na hipótese de cancelamento do leilão antes do término o último pregão, não serão devidas ao leiloeiro comissão (AgInt no AREsp 1310622/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA,

julgado em 19/11/2019, DJe 21/11/2019) e ressarcimento de despesas de divulgação (art. 10 do Provimento CSM nº 1.625/2009). Por outro lado, a ele será devido o ressarcimento das despesas com remoção, guarda e conservação dos bens penhorados, nos termos do art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016, desde que documentalmente comprovadas (TJSP; Agravo de Instrumento 2111235-06.2021.8.26.0000; Relator (a): Pedro Kodama; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro de Nhandeara - Vara Única; Data do Julgamento: 21/06/2021; Data de Registro: 21/06/2021). Tais despesas serão ressarcidas: a) pela parte exequente, se requerer o cancelamento do leilão ou celebrar acordo com a parte executada; b) pela parte executada, se for rejeitado pedido seu que deu causa ao cancelamento do leilão. Em qualquer dos casos, o crédito será declarado por decisão judicial (art. 515, V, do CPC) e cobrado em ação autônoma pelo rito do cumprimento de sentença.

10. DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Tributos e contribuições condominiais relativos ao imóvel e vencidos até a lavratura do auto de arrematação se subrogarão no preço, não sendo de responsabilidade do arrematante (REsp 866.191/SC, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, julgado em 22/02/2011, DJe 28/02/2011; AgInt nos EDcl no REsp 1724756/SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 29/10/2018, DJe 08/11/2018; TJSP; Agravo de Instrumento 2082280-67.2018.8.26.0000; Relator (a): Silvia Rocha; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/06/2018; Data de Registro: 07/06/2018). A questão foi objeto de tese fixada pelo STJ (Tema 1134): “Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação.” Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (art. 29 da Resolução CNJ nº 236/2016). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável pela eventual regularização que se faça necessária. 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 NCPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

13. BAIXA DAS PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus averbados na matrícula do imóvel, o arrematante deverá requerer a baixa nos respectivos processos, juntando a carta de arrematação.

14. HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca se extingue com a arrematação (art. 1499, VI do Código Civil), dessa forma, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário.

15. DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante requerimento

de Imissão na Posse dentro do próprio processo em que houve a arrematação, cujo mandado será expedido pelo M.M. Juízo após o recolhimento das custas pelo arrematante (art. 903, § 3º, do CPC).

16. PENALIDADES: (Art. 897 do CPC/2015) Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

Ficando o arrematante sujeito a perda da caução inicial e demais valores pagos em favor do exequente e a perda da comissão em favor do leiloeiro, que poderá cobrá-la nos próprios autos ou em processo distinto, além da imposição de multa nos termos do § 4º do art. 895 do CPC/2015 e a aplicação para o adquirente remisso do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

17. INTIMAÇÃO: Pelo presente edital ficam intimados das designações e dos termos supra, na hipótese de não localizados para intimações pessoais, o(a)(s) executados, respectivo(s) eventual(ais)cônjuge(s), da(s) pessoa(s) física(s) e jurídica(s) citada(s), além do(s) eventual(ais) atual(ais) ocupante(s) do imóvel não identificados, bem como eventuais credores pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada (art. 889 do CPC).

18. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou com o leiloeiro, tel: (11) 2853-0636 e e-mail: contato@wspleiloes.com.br. Para participar acesse www.wspleiloes.com.br.

Dos autos não consta recurso pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 12 de maio de 2026.