

1ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL/SP – 1º OFÍCIO CÍVEL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimações dos executados **ESPÓLIO DE ISIDORO MATHEUS** (CPF nº 004.364.618-20) na pessoa de seu representante **EVA BORGES LEAL**; **EUNICE MATHEUS** (CPF nº 153.077.168-42); **LUIZ CARLOS MATHEUS** (CPF nº 086.486.208-20), bem como s/ esposa **CARMEN MARCONI MATHEUS** (CPF nº 153.077.118-83); **ISIDORO MATHEUS FILHO**; **CLODOMIRO CESAR MATHEUS** (CPF nº 575.672.208-49), bem como s/ esposa **ROSELI APARECIDA MATHEUS** (CPF nº 088.448.298-78), bem como dos terceiros interessados na qualidade de coproprietários **ADEMIR MATHEUS** (CPF nº 276.208.758-91), bem como sua esposa **SONIA REINDEL MATHEUS** (CPF nº 307.859.948-50); **MARIA EDINA MATHEUS** (CPF nº 007.171.138-41) expedido no **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL – ESPÉCIES DE CONTRATOS**, Processo nº. **0197505-25.2002.8.26.0100**, ajuizado pelo **VALDECIR GUEDES DA SILVA** (CPF nº 681.642.208-25).

O Dr. Carlos Eduardo D'Elia Salvatori, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Central/SP, na forma da lei, etc.

FAZ SABER que, com fulcro nos artigos 879 a 903 do CPC, regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, Resolução do Conselho Nacional de Justiça nº 236 de 13.07.2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da GOLD LEILÕES (www.leiloesgold.com.br) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação no **1º Leilão com início no dia 05/10/2026 às 14:00h, e com término no dia 07/10/2026 às 14:00h**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o **2º Leilão com início no dia 07/10/2026 às 14:01h, e com término no dia 27/10/2026 às 14:00h** caso não haja licitantes na 1ª, ocasião em que os bens serão entregues a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento), do valor de avaliação atualizada, nos termos do art. 843 do CPC - 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. § 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. § 2º Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação. (Art. 891 parágrafo único do CPC e art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009) do(s) bem(ns) abaixo descrito(s).

RELAÇÃO DE BENS

BEM: Terreno situado à Rua Gaspar Aranha 1526 – Jardim Lajeado – São Paulo.

O terreno se encontra no bairro do Jardim Lajeado, que apresenta toda infraestrutura urbana, serviços públicos e equipamentos comunitários; sendo apresentado nas cercanias imóveis de uso residencial

Conforme laudo de avaliação (fls. 2235): O terreno onde descreve as matrículas 15.866 e 16.073 possui segundo IPTU 634m² de área, tendo múltiplas frentes: Rua Gaspar Aranha, Rua capitão Pucci e Rua Carmem Freire, apresentando cobertura simples aos fundos, onde funciona um Centro Automotivo.

OS IMOVEIS DESCRITOS NAS MATRÍCULAS 15.866 e 16.073 (TEVE SUA AVALIAÇÃO EM CONJUNTO).

Matrícula nº 15.866 do 7º CRI de São Paulo - SP Imóvel: UM TERRENO de forma de um trapezoide, no local denominado Jardim Lageado, no DISTRITO DE GUAIANAZES, medindo 16,60ms de frente para a Rua Capitão José Pucci, a contar da confluência desta com a Rua Nove (atualmente denominada Gaspar Aranha); deflete à esquerda em ângulo aproximado de 85°, na distância de 16,00ms, confrontando com terrenos de Cila S/A., Construtora e Imobiliária Lageado, sucessora de Maria Líbero Primiano e outros, deflete à esquerda, em ângulo de 90°, na distância de 19,00ms, confrontando com o lote nº 1, da quadra 05, atualmente de propriedade de Isidoro Matheus, sua mulher e outros, até encontrar a Rua Nove (atualmente denominada Rua Gaspar Aranha), deflete à esquerda, por esta rua, na distância de 17,00ms até o ponto em que se inicia o canto chanfrado de junção à esquina da Rua Capitão José Pucci com a Rua Nove (atualmente Rua Gaspar Aranha), tendo o canto chanfrado a extensão de 4,70ms até encontrar o ponto de partida, encerrando uma área de 257,00m². **Cadastro Municipal sob nº 115.327.0116-1.**

BEM: Matrícula nº 16.073 do 7º CRI de São Paulo - SP Imóvel: UM LOTE DE TERRENO sob nº 1, da quadra 5, do loteamento Jardim Lageado, no DISTRITO DE GUAIANAZES, que assim se descreve e confronta: mede 16,50ms de frente para a Rua Oito, fazendo esquina, na extensão de 3,50ms em canto chanfrado com a Rua Nove (atualmente denominada Rua Gaspar Aranha); 17,50ms de frente para esta rua; 20,00ms de extensão do lado oposto à esta mesma rua, onde confronta com o lote Dois (2) da mesma quadra, e finalmente 19,00ms de extensão do lado oposto à Rua Oito, onde confronta com área não loteada, compromissada à Isidoro Matheus, sua mulher e outros, encerrando uma área de 377,00m². **Cadastro Municipal sob nº 115.327.0116-1.**

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 897.061,93 (oitocentos e noventa e sete mil, sessenta e um reais e noventa e três centavos), atualizada pela tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo até (junho de 2026).

OBS: Nos termos do art. 843 do CPC, referido imóvel acima não poderá ser vendido por valor inferior a R\$ 672.796,44, ficando assim resguardado cota parte da copropriedária alheia a esta execução.

ONUS: Consta da referida certidão de ônus nº 15.866 extraída pelo site ARISP, em 18.03.2026, conforme **AV.10 de 12.05.2022 – PENHORA EXEQUENDA.**

ONUS: Consta da referida certidão de ônus nº 16.073 extraída pelo site ARISP, em 18.03.2026, conforme **AV.08 de 12.05.2022 – PENHORA EXEQUENDA.**

IPTU: Consta débitos tributários e imobiliários a título de IPTU, referente ao ano corrente de 2026, no valor total de R\$ 2.830,40, atualizados até 29/06/2026, em favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** extraídos do website da prefeitura: <https://iptu.prefeitura.sp.gov.br/login>

DÍVIDA ATIVA: Não Consta débitos tributários e imobiliários a título de DÍVIDA ATIVA, atualizados até 18/03/2026, em favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**.

DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 753.215,12, conforme fls. 2354/2358 (agosto de 2025).

As fotos e a descrições detalhadas do(s) bem(ns) a ser(em) levado(s) a leilão estão disponíveis no Portal www.goldleiloes.com.br.

DAS INTIMAÇÕES – Se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal do(s) executado(s), do(s) condômino(s), do(s) credor(es), senhorio e terceiro(s) interessado(s) constantes na matrícula do imóvel, quando for necessária, **incidirá a disposição do artigo 274, parágrafo único**, do Código de Processo Civil e, **em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital**.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Uilian Aparecido da Silva, inscrito na JUCESP sob o nº 958.

DOS LANCES – Os lances serão dados diretamente no sistema do gestor leiloeiro de forma on-line e em tempo real, não sendo admitidos lances por e-mail para posterior registro, assim como qualquer forma de intervenção humana na coleta e registro de lances. Serão aceito lances superiores ao corrente, tendo um acréscimo mínimo obrigatório. Sobrevindo lances nos três minutos antecedentes do encerramento, o horário de fechamento será prorrogado por mais 3 (três) minutos, para igualdade de oportunidade.

DO PARCELAMENTO – O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar por escrito a proposta. **Apresentada a proposta deverá ainda o proponente realizar seu lance na plataforma de leilões de forma parcelada que está preparada para receber os lances em igualdade de condições, demonstrando a isonomia e a transparência nas disputas.** Observando os requisitos do artigo 895, § 1º do CPC/2015. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Artigo 895 §7º, CPC).

Resolução 236 de 2016 CNJ.

Art. 22. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Parágrafo único. Não será admitido sistema no qual os lances sejam realizados por e-mail e posteriormente registrados no site do leiloeiro, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances.

Art. 26. Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na forma do art. 895, §§ 4º e 5º, art. 896, § 2º, arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do Código de Processo Civil.

DO PAGAMENTO DA ARREMATACÃO E DA COMISSÃO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do **valor do lance**, através de guia de depósito judicial identificado e vinculado ao Juízo responsável, bem como da **comissão do gestor leiloeiro correspondente a 5%** (cinco por cento) do valor da arrematação, através de depósito bancário, DOC ou TED na conta do leiloeiro que será informada

posteriormente, não sendo incluso no valor do lance; ambos no **prazo de até 24h** (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, sob pena de se desfazer a arrematação.

Não sendo efetuado o depósito da oferta, será comunicado imediatamente ao juízo, juntamente com lances anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

Em caso de interesse pelo exequente em arrematar o bem, este não estará obrigado a exibir seu preço, mas se o valor exceder seu crédito, deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias a diferença, não o eximindo de pagar em ambos os casos a comissão do leiloeiro, sob pena de ser tomada sem efeito a arrematação, e neste caso, o bem será levado a novo leilão à custas do exequente.

DO AUTO DA ARREMATAÇÃO – O auto do leilão será assinado pelo juiz após comprovação efetiva do pagamento integral da arrematação e da comissão, sendo dispensadas as demais assinaturas do Art. 903 do CPC.

DA ADJUDICAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO – Em caso de adjudicação ou remissão após o indicado o leiloeiro para a realização do certame, e antes da arrematação, a parte que adjudicou ou remiu, deverá arcar com os custos suportados pelo leiloeiro e seus honorários até o momento da suspensão do leilão. Na mesma oportunidade, em caso de acordo, deverá ser declinado na minuta do acordo quem arcará com tais custos, sob pena da parte executada suportá-los na integralidade.

Havendo arrematação, em caso de adjudicação, remissão ou acordo, faz jus à comissão dos 5% (cinco por cento) sobre o valor da adjudicação, remissão ou acordo, a ser pago por que deu causa à anulação do leilão, nos termos do Art. 7, § 3º da Resolução nº 236 de 13.07.2016.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (propter rem) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver ocorrendo à ação, pelos telefones da gestora: (11) 2741-9515 / 2741-9946, ou ainda no e-mail: duvidas@leiloesgold.com.br.

Fica(m) do presente edital o(a)(s) executado(a)(s) **INTIMADO(A)(S)** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

CARLOS EDUARDO D’ELIA SALVATORI
JUIZ DE DIREITO