

#### **4ª VARA CÍVEL REGIONAL DO FORO DE ITAQUERA/SP - 4º OFÍCIO CÍVEL**

Editais de 1ª e 2ª Praça dos direitos do bem imóvel e para intimações dos executados **LUIZ DE SOUZA** (CPF nº 806.072.258-15); e **MARIA ALCI DA SILVA E SOUZA**, bem como da terceira interessada **COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB – SP** (CNPJ nº 60.850.575/0001-25) expedido no **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Processo nº. 0003617-15.2015.8.26.0007**, ajuizado pelo **CONDOMÍNIO MELROS III** (CNPJ nº 01.148.810/0001-52).

O Dr. Luciano de Moura Cruz, Juiz de Direito da 4ª Vara Cível Regional do Foro de Itaquera/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](http://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 (Art. 891 parágrafo único do CPC e art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009) do(s) bem(ns) abaixo descrito(s).

**BEM: Matrícula nº 259.734 do 9º CRI de São Paulo - SP** Os direitos do Imóvel: APARTAMENTO nº 13-A, localizado no 1º pavimento do “CONDOMÍNIO MELROS III”, integrante do CONJUNTO HABITACIONAL JOSÉ BONIFÁCIO – ITAQUERA II/III, situado à Rua Poesia do Sertão, número 105, no DISTRITO DE ITAQUERA, com a área útil de 42,71m², área comum de 5,34m², área total de 47,05m², e correspondendo-lhe uma quota parte ideal no terreno de 33,94m². ou 2,290%. **Cadastro Municipal sob nº 230.103.0091-1.**

**CARACTERÍSTICAS** conforme laudo de avaliação: Existe um condomínio residencial com acesso através de escada, sendo cada unidade com: dois dormitórios, sala, cozinha, lavanderia e banheiro. Possui a área útil de 42,71 m², área comum de 5,34 m² e fração ideal do terreno de 2,29 %. O condomínio possui Interfone.

**LOCALIZAÇÃO:** Condomínio Melros III, Rua Poesia do Sertão, nº 105, apartamento 13A, bairro Conjunto Residencial José Bonifácio, São Paulo – SP, inscrito junto a Prefeitura Municipal sob o n.º 230.103.0091-1 e Matrícula nº 259.734 do 9º CRI de São Paulo.

**AValiação ATUALIZADA:** R\$ 162.882,24 (cento e sessenta e dois mil, oitocentos e oitenta e dois reais e vinte e quatro centavos), atualizada pela tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo até (agosto de 2026).

**ONUS:** Consta da referida certidão de ônus extraída pelo site ARISP, em 18.08.2026, conforme **AV.01 de 30.10.2014** – Sobre o imóvel, em maior área pesam 03 hipotecas registradas sob números 6, 7 e

10/Mat. 19.715 e, 7, 8 e 10/Mat. 19.718, e cessões fiduciárias averbadas sob número 11 e 12, respectivamente, nas referidas matrículas, mencionadas na Av.1 da matrícula número 136.745, deste Registro de Imóveis, todos em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; e conforme **AV.02 de 30.10.2014** – A presente matrícula foi aberta de ofício, no interesse do serviço, na forma prevista no item 55-b, do Capítulo XX das Normas de Serviços da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

**IPU:** Não constam débitos tributários e imobiliários a título de IPTU, conforme “Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários”, atualizados até 18/08/2026, em favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** extraídos do website da prefeitura: [https://duc.prefeitura.sp.gov.br/certidoes/forms\\_anonimo/frmConsultaEmissaoCertificado.aspx](https://duc.prefeitura.sp.gov.br/certidoes/forms_anonimo/frmConsultaEmissaoCertificado.aspx)

**DÍVIDA ATIVA:** Não Consta débitos tributários e imobiliários a título de DÍVIDA ATIVA, atualizados até 18/08/2026, em favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** extraídos do website da prefeitura: <https://dividaativa.prefeitura.sp.gov.br/>

**DÉBITO PROCESSUAL (CONDOMÍNIO):** R\$ 90.889,44, conforme planilha de débitos atualizada (agosto de 2026).

**OBS:** Conforme manifestação COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO NÚCLEO DE APOOP COHAB – SP não existe pendência financeira referente ao imóvel supramencionado, conforme Planilha de Resumo de Quitação Consolidada (118366432), no evento 82 dos autos.

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](http://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 ARREMATAÇÃO 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](mailto: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.

**LUCIANO DE MOURA CRUZ**  
**JUIZ DE DIREITO**