



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI - PINHEIROS DA COMARCA DA CAPITAL
Rua Jericó, s/n, Vila Madalena, São Paulo – CEP: 05435-040,
Fone: (11) 3489-3661 - E-mail: upj1a5cvpinheiros@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Doutor **PAULO HENRIQUE RIBEIRO GARCIA**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, transmitido pelo *website*: www.leje.com.br, para venda dos bens abaixo descritos. A alienação será regida pelas regras do Código de Processo Civil, e demais normas aplicáveis. A condução de pregão ficara a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**, os interessados poderão tirar suas dúvidas no escritório do mesmo, localizado na Alameda Rio Negro, n.º 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200.

Processo n.º: 0000415-18.2021.8.26.0011 (EPROC) – Cumprimento de Sentença – Defeito, nulidade ou anulação - 0000415-18.2021.8.26.0011 (E-SAJ) – Controle n.º 2012/001613

Exequente: **ALEXANDRE DE ANDRADE**, CPF n.º 157.571.098-66, e cônjuge;

Executado: **ESPÓLIO DE JOSE FERREIRA NERI**, na pessoa de seu representante legal **TATIANA PEREIRA DE ANDRADE NERI CARVALHO**, CPF n.º 296.542.528-48;

Interessados: **FABRÍCIO BERNARDES NÉRI**, CPF n.º 392.894.838-57, e cônjuge se casado; **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, CNPJ n.º 46.395.000/0001-39 na pessoa de seu representante legal;
Processo Interessado: 1000004.65.2015.8.26.0011, da 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional XI – Pinheiros/SP.

DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília:

1º Leilão: Início no dia 10 de agosto de 2026 às 11:00hs com encerramento no dia 13 de agosto de 2026 às 11:00h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 550.540,97 (quinhentos e cinquenta mil quinhentos e quarenta reais e noventa e sete centavos).**

2º Leilão: Início no dia 13 de agosto de 2026 às 11:01hs com encerramento no dia 3 de setembro de 2026 às 11:00h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **LANCE INICIAL A PARTIR DE 70% DA AVALIAÇÃO: R\$ 385.378,67 (trezentos e oitenta e cinco mil trezentos e setenta e oito reais e sessenta e sete centavos).**

Após início da disputa ao vivo, o certame ocorrerá por no mínimo 20 minutos. Nos 3 minutos finais, sobrevindo um novo lance, os próximos serão prorrogados por mais 3 minutos, até que zere o cronômetro.

DESCRIÇÃO DO BEM:

DOIS SOBRADOS GEMINADOS AUTÔNOMOS LOCALIZADOS NO BUTANTÃ, SÃO PAULO, consoante Termo de Penhora, Laudo de Avaliação, Matrícula (área maior) n.º 39.818 do 18º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, conforme descrição de cada a seguir:

I. DIREITOS SOBRE UM IMÓVEL RESIDENCIAL SOB N.º 341, POSSUINDO APROXIMADAMENTE 110M² DE ÁREA CONSTRUÍDA, sendo um sobrado geminado, correspondente a uma das três unidades autônomas edificadas sobre o terreno localizado no bairro Vila Tiradentes/SP, consoante Termo de Penhora, Avaliação e conforme descrição completa na Matrícula n.º 39.818 (área maior) do 18º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, em anexo como parte integrante do edital. Cadastro Municipal n.º 160.224.0024-3.

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O imóvel possui área construída estimada de aproximadamente 110,00 m², edificado sobre terreno com área estimada de aproximadamente 101,00 m², tratando-se de um sobrado geminado composto por uma unidade autônoma. A edificação é distribuída em dois pavimentos, sendo o térreo composto por sala com dois ambientes, lavabo, cozinha integrada à copa e garagem descoberta para dois veículos. O pavimento superior conta com três dormitórios, todos com suíte, além de varandas nos dormitórios localizados na parte frontal e fundos do imóvel (Laudo de Avaliação às Fls. 367/436).

LOCALIZAÇÃO: Rua Professor José Geraldo de Lima, n.º 341, Vila Tiradentes, São Paulo/SP, CEP 005367-180.

II. DIREITOS SOBRE UM IMÓVEL RESIDENCIAL SOB N.º 345, POSSUINDO APROXIMADAMENTE 66M² DE ÁREA CONSTRUÍDA, sendo um sobrado geminado, correspondente a uma das três unidades autônomas edificadas sobre o terreno localizado no bairro Vila Tiradentes/SP, consoante Termo de Penhora, Avaliação e conforme descrição completa na **Matrícula n.º 39.818 do 18º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP**, em anexo como parte integrante do edital. **Cadastro Municipal n.º 160.224.0024-3.**

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O imóvel possui área total estimada de aproximadamente 65,62 m², tratando-se de um sobrado geminado composto por uma unidade autônoma, edificado sobre parte do lote nº 11 da quadra 27. A edificação é distribuída em dois pavimentos, sendo o térreo composto por sala com dois ambientes, lavabo, cozinha integrada à copa e garagem descoberta com capacidade para 1 (um) veículo. O pavimento superior conta com dois dormitórios, sendo 1 suíte e 1 WC, além de varandas nos dormitórios localizados na parte frontal e fundos do imóvel. Registra o laudo a presença de rachaduras no muro da garagem e fissuras nas suítes localizadas na parte superior do corredor (Laudo de Avaliação às Fls. 367/436).

LOCALIZAÇÃO: Rua Professor José Geraldo de Lima, n.º 345, Vila Tiradentes, São Paulo/SP, CEP 005367-180.

AVALIAÇÃO: R\$ 535.000,00 (quinhentos e trinta e cinco mil reais) em janeiro de 2026. Atualizado pelo Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo o valor de **R\$ 550.540,97 (quinhentos e cinquenta mil quinhentos e quarenta reais e noventa e sete centavos)** em junho de 2026.

ÔNUS: Foi deferido a penhora do imóvel, no entanto, esta se encontra pendente de registro na matrícula imobiliária. Em consulta ao site da municipalidade, verificou-se que sobre os imóveis, consta débitos em aberto, perfazendo o montante de R\$ 13.415,84 (treze mil quatrocentos e quinze reais e oitenta e quatro centavos) em junho de 2026. Com base nos documentos processuais e laudos de avaliação, **o leilão judicial abrangerá duas unidades localizadas na Rua Professor José Geraldo de Lima, n.º 341 e n.º 345, na Vila Tiradentes, Butantã, São Paulo.** O imóvel original consistia em um terreno com três sobrados geminados, mas o sobrado de nº 349 foi excluído da praça por já estar sob posse e usufruto do exequente. **Os dois imóveis acima descritos foram avaliados como um único bem**, de modo que serão leiloados da mesma forma, isto é, um único lote (Fls. 354/355 e 437). **Os imóveis ainda integram uma matrícula única (nº 39.818 do 18º CRI de SP), não tendo ocorrido o desmembramento formal das três unidades**, portanto, considerando a indivisibilidade do bem em copropriedade, foi deferida a penhora dos direitos que o Executado possui sobre os bens imóveis. As construções buscam os benefícios da Lei de Anistia Imobiliária n.º 17.202/2019. O objetivo é obter o "habite-se", realizar o desdobro formal do lote e o registro individualizado dos sobrados no Cartório de Imóveis. O processo original de regularização é o n.º 1020.2021/0001926-0, que tramitou na SMUL/P/GTEC (Gestão Técnica de Análise de Regularização). Um registro mais recente aponta o n.º 1020.2024/0030320-6 como o processo atual sob análise. Os imóveis possuem embargos administrativos desde 2012 e multas por irregularidades na construção que, somadas, ultrapassam **R\$ 350.000,00** em Dívida Ativa municipal. Em junho de 2023, houve uma deliberação da Prefeitura exigindo a demolição de partes dos três sobrados por não atenderem à Lei de Zoneamento (coeficiente de aproveitamento do terreno). A inventariante apresentou novos projetos em julho de 2024 tentando evitar essa demolição, alegando que comprometeria a estrutura. Em dezembro de 2023, a Subprefeitura do Butantã emitiu um Auto de Fiscalização (Infração n.º 14-01.007.943-3) devido ao risco de desabamento de paredes nos fundos dos imóveis. Isso gerou a necessidade de um Alvará emergencial para obras de recuperação, concedido em abril de 2024. Os imóveis estão cadastrados por meio de um único número de contribuinte 160.224.0024-3. A regularização do imóvel junto aos órgãos competentes é ônus do arrematante.

DO FIEL DEPOSITÁRIO: ESPÓLIO DE JOSE FERREIRA NERI, na pessoa de seu representante legal TATIANA PEREIRA DE ANDRADE NERI CARVALHO, CPF nº 296.542.528-48.

DA VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do arrematante verificar suas condições com a devida antecedência do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO.

DOS DÉBITOS: Os bens apreçados em **Leilão Judicial Eletrônico** serão adquiridos sem ônus para o NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE, sejam eles de natureza *propter rem*, tributária (IPTU/ITR), Taxa de Ocupação, Foro ou outros débitos relativos ao imóvel serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC), ou seja, o imóvel será transferido ao NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao Cartório de Imóveis e demais órgãos competentes. Eventual regularização junto a Prefeitura e ao Cartório de Registro de Imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro. Vale lembrar que, o responsável pela guarda dos bens deve ser comunicado, bem como autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados.

DO DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 231.690,51 (duzentos e trinta e um mil seiscentos e noventa reais e cinquenta e um centavos) em junho de 2025 (Evento 181).

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado no prazo de até 24h após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo competente, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação. O pagamento será feito por meio de boleto ou transferência bancária. 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.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro, por exemplo, quitação do(s) débito(s), acordo, remissão, entre outros, será devido o ressarcimento dos custos despendidos pelo leiloeiro para a confecção do edital, coleta de imagens, dados do(s) bem(ns) penhorado(s) e inserção do leilão na plataforma do leiloeiro. Na hipótese de cancelamento após o início do certame, o leiloeiro fará jus ao percentual integral da comissão fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor transacionado, a qual será suportada pelo(s) devedor(es), ou a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução n.º 236/16-CNJ.

DA PROPOSTA: O interessado em formalizar a aquisição do bem de forma parcelada nos termos do art. 895, I e II, CPC, deverá formalizar a oferta da condição parcelada por meio da plataforma www.leje.com.br, mediante publicação da oferta e termos do parcelamento. **PROPOSTA À VISTA:** pagamento em até 24 (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão. **PROPOSTA A PRAZO:** SINAL mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo remanescente em até 30 (trinta) vezes. Os pagamentos das parcelas serão realizados por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, e o saldo remanescente será corrigido por índice oficial monetário de sua escolha. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, (art. 895, § 7º, CPC).

DO PAGAMENTO DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO: Caso o credor/autor opte por participar da hasta pública, na forma da lei e em igualdade de condições com os demais licitantes, estará dispensado da exibição do preço até o valor atualizado do crédito/débito da demanda processual, devendo depositar o valor excedente, se houver, no mesmo prazo.

DO USO DA PREFERÊNCIA: Nos termos do art. 843, §§ 1º e 2º, do CPC, o coproprietário ou cônjuge alheio ao processo em questão, de acordo com a lei, terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, possibilitando a livre concorrência; e realizará o pagamento do lance de forma proporcional, com exceção de sua quota-parte pois já lhe pertence. A comissão do leiloeiro incidirá sobre o valor total do lance ofertado.

DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns), o **auto de arrematação** será assinado pelo(a) arrematante e pelo leiloeiro. Após a assinatura pelo(a) Juiz(a), a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, para expedição da respectiva CARTA DE ARREMATAÇÃO em favor do NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: as partes, seus respectivos cônjuges, as Fazendas Públicas, credores trabalhistas, hipotecários, fiduciários, ocupantes do imóvel e demais interessados ficam cientificados (intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, www.leje.com.br, conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil. Também estará disponível na plataforma eletrônica a descrição detalhada, documentos e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apreendido(s).

Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado/devedor não se realizar, seja por intermédio de seu(s) advogado(s) ou pelo endereço constante dos autos, será considerado intimado, por meio do próprio edital de leilão, acessível a todos no portal do leiloeiro supracitado, nos termos do art. 889, I, do CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a unidade judicial onde tramita a presente ação, no site do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO www.leje.com.br, no próprio site do Tribunal ou pelo e-mail: contato@leje.com.br.

São Paulo/SP, 26 de junho de 2026.

DR. PAULO HENRIQUE RIBEIRO GARCIA

Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros da Comarca da Capital/SP