

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL**

Edital de 1º e 2º Leilão de Bem Imóvel e para intimação dos executados **Alberto Teixeira Xavier**, CPF 003.916.119-68, **Aurineide de Alencar Nichi Xavier**, CPF 488.547.519-87, **Daisy Jael Barbosa Xavier**, CPF 583.723.939-15, **Silvia Cristina Barbosa Xavier**, CPF 525.560.939-00, **Alberto Mauricio Barbosa Xavier**, CPF 443.168.109-44, **Marcia Cintia Xavier da Silva**, CPF 651.507.759-91, **Beatriz Fernanda de Alencar Xavier**, CPF 442.267.898-14, **Aline Danyelle de Alencar Xavier**, CPF 370.291.948-10 e **Rodrigo de Alencar Xavier**, CPF 442.268.358-67, o **Condomínio do Conjunto Residencial Parque dos Pássaros, 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 1039092-06.2016.8.26.0002, em trâmite na 5ª Vara Cível - Foro Regional II - Santo Amaro, nesta capital, requerida pelo **Conjunto Residencial Parque dos Pássaros**, CNPJ 54.280.896/0001-39.

A Dra. Marina San Juan Melo, Juíza 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](http://www.wspleiloes.com.br), em condições que segue:

**1. DATAS DOS LEILÕES - 1º Leilão começa em 22/09/2026, às 13h30min, e termina em 25/09/2026, às 13h30min e 2º Leilão começa em 25/09/2026, às 13h31min, e termina em 15/10/2026, às 13h30min.**

**2. CONDIÇÕES DE VENDA:** No 1º leilão será considerado arrematante aquele que der lance igual ou acima da avaliação atualizada pela Tabela Prática do TJ/SP. No 2º leilão será aceito lance não inferior a 50% do valor da avaliação atualizada pela Tabela Prática do TJ/SP (Art. 891 do CPC). O interessado em oferecer lance parcelado, poderá efetuar os lances diretamente no site do leiloeiro, desde que não haja lances para pagamento à vista registrados no site. Uma vez registrado lance à vista, não serão admitidos lances parcelados. Para ofertar o lance parcelado será necessário sinal não inferior a 25% do valor do lance à vista (pagamento em até 24 horas), e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal (Art. 895 do CPC). O valor do lance não retrocederá, o próximo lance sempre deverá obedecer, no mínimo, o valor do lance anterior mais o incremento, independentemente da forma de pagamento. **OBS:** O arrematante pedirá por escrito o parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, §4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015). **A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC/2015).**

**3. BEM** (Termo de Penhora fls. 555/556) – Apartamento nº 21, localizado no 2º andar, Bloco A-5 do Conjunto Residencial Parque dos Pássaros, situado na Avenida Engenheiro José Salles, nº 350, no 32º Subdistrito – Capela do Socorro, com a área útil de uso exclusivo de 72,97475000m², mais a área de 35,52361607m² das áreas e coisas comuns, inclusive uma vaga de garagem para guarda de um automóvel de passeio, em lugar indeterminado, somando a área construída de 108,49836607m², cabendo-lhes a fração ideal de 0,00178571428 do todo o terreno. Matrícula nº 91.265 do 11º CRI/SP. Contribuinte nº 095.323.0465-7 (Av.9/91.265). OBSERVAÇÃO: Conforme Laudo de Avaliação fls. 725/767, o Conjunto Residencial Parque dos Pássaros, é composto por 05 torres com 14 pavimentos, sendo 08 apartamentos por andar, 01 escada, 03 elevadores por bloco e 01 subsolo de garagem com 02 níveis. No pavimento térreo das torres, localiza-se a área comum do residencial com salão de festas e playground. Na área comum entre condomínios localiza-se 01 quadra poliesportiva, 05 churrasqueiras, salão de jogos e academia. As garagens encontram-se situadas no subsolo, onde a unidade condominial possui 01 vaga de garagem indeterminada. O condomínio onde se encontra o referido edifício possui guarita, sistema de interfones, recuos e alamedas ajardinadas. O apartamento nº 21 possui a seguinte distribuição: 03 quartos, 02 banheiros, sala e cozinha integrada com lavanderia. Sendo nomeados depositários os Srs.: Aurineide de Alencar Nichi Xavier, CPF 488.547.519-87, Herdeiros de Alberto Teixeira Xavier: Daisy Jael Barbosa Xavier, CPF 583.723.939-15, Silvia Cristina Barbosa Xavier, CPF 525.560.939-00, Alberto Maurício Barbosa Xavier, CPF 443.168.109-44, Marcia Cintia Xavier da Silva, CPF 651.507.759-91, Beatriz Fernanda de Alencar Xavier, CPF 442.267.898-14, Aline Danyelle de Alencar Xavier, CPF 370.291.948-10 e Rodrigo de Alencar Xavier, CPF 442.268.358-67.

**Ônus:** Consta na **Av.12**, da citada matrícula, Penhora nos Autos do Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais, **Proc. 002.06.102444-6**, que tramitou na 7ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro/SP, movida pelo Conjunto Residencial Parque dos Pássaros contra Aurineide de Alencar Nichi Xavier e Alberto Teixeira Xavier; **Av.13** Penhora nos Autos da Ação de Execução Fiscal, **Proc. 0041941-71.2009.4.03.6182** – antigo nº 2009.61.82.041941-6, em trâmite no Juízo Federal da 5ª Vara Fiscal – 1ª Subseção Judiciária em São Paulo – Justiça Federal de 1º Grau, movida pela Fazenda Nacional contra Alberto Teixeira Xavier; **Av.14** Penhora nos Autos da Ação de Execução Civil, **Proc. 0022106-96.2013.8.26.0002**, que tramitou na 7ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro/SP, movida pelo Conjunto Residencial Parque dos Pássaros contra Alberto Teixeira Xavier e Aurineide de Alencar Nichi Xavier; **Av.15** Penhora nos Autos da ação de Procedimento Comum, **Proc. 0110785-82.2007.8.26.0002**, em tramite na 3ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro/SP, movida por S.E.B.P.A Sociedade Educadora Beneficente Providência Azul contra Aurineide de Alencar Nichi Xavier e Alberto Teixeira Xavier; **Av.16** Penhora nos Autos da Ação de Execução Civil, **Proc. 1064011-25.2017.8.26.0002**, em tramite na 12ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional II – Santo Amaro/SP, movida pelo Conjunto Residencial Parque dos Pássaros contra Espólio de Alberto Teixeira Xavier; **Av.17** Penhora exequenda; **Av.18** Penhora de metade ideal do imóvel (50%), nos Autos da Ação de Execução Trabalhista, **Proc. 1001173920155020701**, constando que tramite na 1ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, movida por Maria do Carmo Oliveira Miranda contra Aurineide de Alencar Nichi Xavier e na **Av.19**, Indisponibilidade dos bens e direitos de Aurineide de Alencar Nichi Xavier, por decisão proferida pelo Juízo do Fórum Trabalhista da Zona Sul São Paulo/SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região/SP, **Proc. 1001173920155020701**.

**OBSERVAÇÃO:** Consta penhora no rosto dos autos por ordem do MM. 12ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro/SP, Proc. nº 1064011-25.2017.8.26.0002, referente ao débito condominial de período subsequente no valor de R\$ 81.159,73, às fls. 826 dos autos, que atualizado importa em R\$ 127.305,99 (maio/2024), como descrito neste Edital. Consta penhora no rosto dos autos (fls. 1.126/1.132), determinada pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho da Capital de São Paulo/Zona Sul, processo nº 1001117-39.2015.5.02.0701, até o limite do crédito de R\$ 60.505,12 (20/10/2022).

**4. AVALIAÇÃO: R\$ 375.000,00 (nov/2021). AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 473.818,39 (julho/2026),** que será atualizada até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

**5. OBS:** Conforme pesquisa realizada na Prefeitura Municipal de São Paulo/SP (07.07.2026) sobre o referido imóvel constam IPTU, no valor total de R\$ 92,04 e débito em DÍVIDA ATIVA, no valor total de R\$ 260,85, cujos valores deverão ser atualizados até a data do leilão.

**6. DÉBITO EXEQUENDO - QUOTAS CONDOMINIAIS DESTE FEITO - R\$ 41.986,86 (junho/2026).** Existe também em andamento a ação de execução de título extrajudicial de nº 1064011-25.2017.8.26.0002 em trâmite a 12ª Vara Cível do Regional de Santo Amaro, nesta capital, exigindo pagamento de quotas condominiais do período subsequente, cujo débito perfaz a quantia de **R\$ 197.166,54 (junho/2026), totalizando a dívida condominial em R\$ 239.153,40 (junho/2026),** que será atualizada até a data do efetivo pagamento.

**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, o arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do NCPC).

**8. COMISSÃO DO LEILOEIRO:** 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor e deverá ser depositada em juízo e será autorizado seu levantamento após a apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo.

**9. DOS LANCES:** Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado, sendo acrescentado 3 minutos sobre o horário do último lance e se repetindo sucessivamente a medida que novos lances entrarem, o sistema só fechará após ficar 3 minutos sem receber novo lance, possibilitando que todos os usuários interessados tenham oportunidade de inserir novos lances no site. O lance vencedor, seja à vista ou parcelado, ensejará a lavratura do respectivo Auto de Arrematação, que, depois de assinado pelo leiloeiro e arrematante, será submetido à apreciação e assinatura do(a) Juiz(a) de Direito, que decidirá sobre sua aceitação ou não, inclusive quanto ao cumprimento das condições do pagamento parcelado, caução, garantias e demais requisitos legais.

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

**11. DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos até a data do leilão serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, Par. Único do CTN). **Conforme descrito no item 6, incide sobre o imóvel dívida condominial no valor total de R\$ 239.153,40 (junho/2026), que**

**será atualizada até a data do efetivo pagamento.** O bem será vendido 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. 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). Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (artigo 24 do Provimento). Finda a arrematação e lavrado o respectivo auto, encerra-se a atuação do Leiloeiro Oficial, não cabendo qualquer responsabilidade posterior quanto a providências jurídicas, administrativas ou materiais referentes ao bem arrematado, sendo de inteira responsabilidade do arrematante a adoção das medidas necessárias à imissão na posse, registro e regularização do bem arrematado, inclusive mediante a constituição de advogado de sua confiança, se assim entender. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**12. 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, **ressalvado o ônus referente ao débito condominial mencionado nos itens 6 e 11 do presente edital.**

**13. 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.

**14. 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).

**15. VISITAÇÃO:** As visitas, quando possíveis e autorizadas, deverão ser agendadas após habilitação no leilão e com antecedência mínima de 7 dias do encerramento do leilão via e-mail [leilao@wspleiloes.com.br](mailto:leilao@wspleiloes.com.br).

**16. DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE DO LANCE:** O usuário é responsável por todos os lances registrados em seu nome, não podendo ser anulados e/ou cancelados. Ressalvada a hipótese do art. 903, § 5º do CPC, a desistência da arrematação acarreta a perda, em favor da execução, de eventual valor pago, além da comissão destinada ao leiloeiro, podendo o arrematante ficar impedido de participar dos leilões do TJ/SP.

**17. 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.

**18. 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).

**19. 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](mailto:contato@wspleiloes.com.br). Para participar acesse [www.wspleiloes.com.br](http://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, 08 de julho de 2026.