3ª Vara Cível - Foro Regional V - São Miguel Paulista.

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

Edital de 1º e 2º Leilão de Bem Imóvel e para intimação do executado **Sidney José dos Santos**, CPF 906.191.968-15, bem como as herdeiras da mulher do executado **Laura Alves Pina dos Santos**: **Ana Caroline Pina dos Santos Guastaferro**, CPF 418.612.378-04 e **Jacqueline Pina dos Santos Cuenca**, CPF 292.562.078-77, o proprietário **Instituto de Previdência do Estado de São Paulo**, o **Conjunto Habitacional Amaralinas**, CNPJ 07.918.852/0001-01, na pessoa do síndico/representante legal, **Prefeitura Municipal de São Paulo/SP**, os compromissários vendedores **Baltazar de Jesus Dias**, CPF 676.622.778-87 e **Elizete França Santos Dias**, CPF 215.071.555-49, e **eventuais ocupantes do imóvel abaixo e demais interessados**, expedido nos autos da Ação de Procedimento Comum Cível, em fase de execução, Processo nº 0016983-60.2003.8.26.0005, em trâmite na 3ª Vara Cível - Foro Regional V - São Miguel Paulista/SP, requerida por **Conjunto Habitacional Amaralinas**, CNPJ 07.918.852/0001-01.

A Dra. Débora Thaís de 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, em condições que segue:

1. DATAS DOS LEILÕES - 1º Leilão começa em 08/12/2026, às 16:00 horas, e termina em 11/12/2026, às 16:00 horas e 2º Leilão começa em 11/12/2026, às 16:01 horas, e termina em 21/01/2027, às 16:00 horas.

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 60% 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 arrematante deverá se ater à parte final do § 1º do art. 895 do CPC, apresentando caução idônea, quando se tratar de móveis e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. 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:** No Evento 694, foi deferido o leilão da

integralidade do imóvel, resguardando-se, em caso de arrematação, a parte cabente às herdeiras de Laura Alves Pina dos Santos, nos termos do disposto no art. 843, do CPC.

3. **BEM**: Direitos pertencentes ao executado sobre o apartamento nº 13, localizado no 1º andar do Bloco 4 do Conjunto Habitacional Amaralinas, com entrada pela Rua Piraquara, nº 549, no Distrito de Ermelino Matarazzo, possuindo a área útil de 67,27525m², e a área de uso comum de 16,28023m², perfazendo a área total de 83,55548m²; possuindo no terreno e nas coisas de uso comum uma quota parte ideal de 0,422560%. Contribuinte nº 142.164.0099-9. Matrícula nº 148.565 do 12º CRI da Capital/SP. OBS: Conforme laudo de avaliação (Evento 832), o condomínio dispõe de atividades básicas aos moradores, dentre elas: portaria 24 horas e quadra poliesportiva. O empreendimento onde se situa o Edifício possui 7 (sete) blocos. Todos os blocos possuem apartamento de 2 (dois) dormitórios. Possui elevador. O local de entrada, construído no nível da rua, se encontra em via asfaltada de mão dupla. O apartamento possui sala de estar; cozinha; dois dormitórios; banheiro; área de serviço. OBS: o apartamento não possui vaga de garagem. Ônus: Consta da referida matrícula, na Av-05 e 06, penhora exequenda.

4. **AVALIAÇÃO: R$ 280.000,00 (junho/2025). AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R$ 295.247,89 (outubro/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 (08.10.2026) sobre o referido imóvel Constam Débitos de IPTU, no valor de R$ 570,00 e DÍVIDA ATIVA, no valor total de R$ 2.573,26, cujos valores deverão ser atualizados até a data do leilão.

6. **DÉBITO EXEQUENDO: R$ 223.420,09 (20/10/2026),** que será atualizado até a data do leilão. **OBS:** No Evento 603 - capa 152, consta petição do Instituto de Previdência do Estado de São Paulo - IPESP, informando que o imóvel é de propriedade do IPESP, que compromissou à venda à Baltazar de Jesus Dias e sua mulher Elizete França Santos Dias, que por sua vez, transferiram seus direitos a Sidney José dos Santos e sua mulher Laura Alves Pina dos Santos, através de “contrato de gaveta”. Conforme Evento 668, o Estado de São Paulo manifestou-se na condição de sucessor da carteira predial do IPESP, oportunidade em que juntou a planilha atualizada no valor de R$ 864.724,26 (07/2023). O credor quedou-se silente quanto à natureza jurídica do crédito originário do compromisso de compra e venda. Nesse passo, impõe-se consignar que: (i) caso se trate de garantia hipotecária, esta restará extinta por força da arrematação (artigo 1.499, inciso VI, do Código Civil); (ii) por outro lado, cuidando-se de alienação fiduciária, deverão ser observadas as diretrizes vinculantes consolidadas pelo Superior Tribunal de Justiça no bojo do Tema Repetitivo 1.266, sendo que em nenhum dos casos o débito será de responsabilidade do arrematante.

OBS: consta petição da Caixa Econômica Federal às fls. 500, informando que não há interesse no imóvel acima descrito, uma vez que não existe mais vínculo de crédito com a instituição financeira.

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 (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão na conta do leiloeiro Sr. Wanderley Samuel Pereira, matriculado na JUCESP sob o nº 981: Banco Itaú S/A, agência nº 9639, C/C nº 02473-7, (Art. 884, Par. Único do NCPC e Art. 24, Par. Único do Decreto nº 21.981/32).

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/SUSPENSÃO DO LEILÃO: Nos casos de suspensão ou cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes, remição da dívida ou adjudicação, o(a) executado(a) arcará com o pagamento das despesas que o leiloeiro suportou com o procedimento do leilão, mediante reembolso dentro dos autos da execução, nos termos da Resolução 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça, artigo 7º, §7º e artigo 8º e do Decreto 21.981/1932, artigo 22, inciso “f” e artigo 40.

11. DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, além da comissão do leiloeiro. 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). 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.

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.

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. 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, 22 de outubro de 2026.