EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL
Horários de Brasília/DF

JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL V - SÃO MIGUEL PAULISTA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados na execução e intimação do **ESPÓLIO DE CLODOALDO ALVES TELES** (CPF/MF 637.902.388-72), representado por seu herdeiro **THIAGO SOUSA TELES** (CPF/MF 452.685.478-60), e sucessores da coerdeira **AMANDA DIAS TELES (**CPF/MF 395.278.688-82**),** expedido nos autos da ação de Cumprimento de Sentença - Inadimplemento, Obrigações, DIREITO CIVIL, movida pelo exequente **ROBERTO SABEL** (CPF/MF 129.114.838-80), processo n.º **0005173-92.2020.8.26.0005.**

O **DR. HENRIQUE BERLOFA VILLAVERDE**, MM. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL V - SÃO MIGUEL PAULISTA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quanto ao presente edital virem, ou dele conhecimento tiverem, que foi designada a venda do bem abaixo, de acordo com as regras a seguir:

1. DAS PRAÇAS: As praças serão realizadas por meio eletrônico, com fulcro nos artigos 879 ao 903 do Código de Processo Civil (Lei n.º 13.105/15), regulamentado pela Resolução CNJ n.º 236/2016, no Decreto n.º 21.981/1932, e nos artigos 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do portal www.fidalgoleiloes.com.br. A **1ª Praça,** com início no dia **16/02/2027, às 11:00 horas,** e encerramento em **19/02/2027, às 11:00 horas**. Não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação, fica designada a **2ª Praça** para o período de **19/02/2027, às 11:01 horas,** até **11/03/2027, às 11:00 horas**. Em 2ª Praça o lance mínimo é **60%** da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. Os Leilões serão conduzidos pelo Leiloeiro Sr. **Douglas José Fidalgo**, JUCESP, n.º 587.

2. DO PAGAMENTO E COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do valor do bem arrematado e 5% sobre o valor a título de comissão do leiloeiro, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça por meio de guia de depósito judicial e depósito bancário em favor do leiloeiro. O arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos, **visto que a comissão do leiloeiro não está incluída no valor do lance.**

2.1. Após a publicação do Edital, se as partes adjudicarem o bem ou firmarem acordo, deverão arcar com as despesas assumidas pelo leiloeiro, nos termos do Art. 40 do Decreto 21.981/32. Caso o acordo ou a remição ocorra após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

2.2. O arrematante arcará com os débitos pendentes sobre o bem, exceto os fiscais e tributários, que, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN, se sub-rogam no preço da arrematação.

3. DADOS PROCESSUAIS:
Processo n.º: 0005173-92.2020.8.26.0005
Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Inadimplemento, Obrigações, DIREITO CIVIL

Exequente: Roberto Sabel
Executado: Espólio de Clodoaldo Alves Teles, representado por seu herdeiro Thiago Sousa Teles, e sucessores da coerdeira Amanda Dias Teles

4. DESCRIÇÃO DO BEM: PENHORA DOS DIREITOS POSSESSÓRIOS do imóvel que consiste em um terreno e sua construção, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Olegário Maciel, por 23,50 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, totalizando área de 235m², em referido terreno foi construída uma casa de uso residencial consistente de 02 dormitórios, sala, cozinha, 01 banheiro, lavanderia, e garagem, nos fundos possui uma edícula com 01 dormitório, sala, cozinha e banheiro. Devidamente inscrito na Prefeitura Municipal de São Paulo nº contribuinte IPTU nº 140.003.0018-1. **Imóvel de transcrição nº 8.430, do 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo.**

OBS.: Referido imóvel não possui escritura definitiva em nome do possuidor, sendo avaliado apenas a posse do imóvel **(regularização por conta do arrematante); OBS.:** Conforme evento 222, área construída é de 91,00m², observando-se que a construção é antiga e apresenta estado de conservação insatisfatório, com sinais de desgastes decorrente da ação do tempo e falta de manutenção preventiva e conservações básicas; **OBS.: Constam** débitos de IPTU (2026) no importe de R$1.526,72; **constam** débitos de IPTU (2025) no importe de R$1.601,28; **constam** débitos de IPTU (2024) no importe de R$1.621,53; **constam** débitos de IPTU (2023) no importe de R$1.716,01; **constam** débitos de IPTU (2022) no importe de R$1.883,73. Pesquisa realizada no site da Prefeitura de São Paulo em 13/10/2026; **OBS.:** É reservado ao coproprietário/cônjuge alheio à execução sua quota parte sobre o produto da alienação, além de garantir-lhe preferência na arrematação dos bens em igualdade, nos termos do artigo 843, §1º, do CPC.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$342.000,00. (trezentos e quarenta e dois mil reais), em agosto de 2026, que será devidamente atualizado na data da Hasta conforme tabela prática do TJSP para os débitos judiciais comuns.

DEPOSITÁRIO: Espólio de Clodoaldo Alves Teles, representado por seu herdeiro Thiago Sousa Teles.

LOCAL DO BEM: Rua Olegário Maciel, n.º 10, Lote 19, Quadra P, Jardim São Carlos, São Paulo/SP, CEP 08062-320.

DÉBITO EXEQUENDO: Conforme consta nos autos do processo (evento 196), o valor do débito exequendo encontra-se em R$211.740,38, atualizado em outubro de 2025. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, caberá ao exequente disponibilizar nos autos.

5. PROPOSTAS DE PARCELAMENTO: Os interessados em adquirir o bem em prestações poderão apresentar por escrito ao juiz do processo, oferta de pelo menos 25% à vista e o restante em até 30 meses, desde que até o início da primeira Praça a proposta por valor não inferior ao da avaliação e até o início da segunda Praça a proposta por valor que não seja inferior ao valor do lance mínimo, conforme preconiza o artigo 895 e parágrafos do Código de Processo Civil, indicando a garantia, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

5.1. A proposta de parcelamento deve ser apresentada pelo interessado diretamente no processo e submetidas à apreciação do MM. Juízo. Caso haja o deferimento da proposta, é necessário que o lance seja efetuado por meio do site, antes do encerramento da Praça.

5.2. Mesmo que o valor da proposta parcelada seja superior, **a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.**

5.3. Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão do leiloeiro.

6. DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E CONDOMINIAIS: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação, conforme dispõe o artigo 130, parágrafo único, e artigo 186, ambos do Código Tributário Nacional. Eventuais ônus incidentes sobre o bem, tais como taxas, tarifas, contribuições e demais encargos não tributários, correrão por conta do arrematante, nos termos gerais da legislação aplicável.

7. HIPOTECA: De acordo com o art. 1499, VI, do C.C, a hipoteca extingue-se com a arrematação.

8. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Deverá o arrematante diligenciar junto aos órgãos competentes, verificando se há ônus sobre o produto da arrematação. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram (*ad corpus*), sem garantia, constituindo-se em ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ) e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

9. ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Nos termos do artigo 892, § 1º, do Código de Processo Civil, se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente.

9.1. A comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento), na hipótese do exequente ser o arrematante, deverá ser paga no ato e diretamente ao leiloeiro.

10. AUTO DE ARREMATAÇÃO E CARTA DE ARREMATAÇÃO: O leiloeiro confeccionará o auto de arrematação após a conclusão do leilão. O referido auto constará todos os dados essenciais à individualização do ato de expropriação, tais como a identificação dos autos processuais, a data em que a arrematação foi consumada, os dados qualificativos do arrematante, a descrição do bem arrematado e o valor final pelo qual o bem foi adquirido, além das condições estabelecidas no edital para a alienação.

10.1. Após assinatura do auto, o leiloeiro juntará no processo todos os documentos comprobatórios da arrematação, para ciência do Juízo, assinatura pelo Magistrado e consequente homologação da arrematação.

10.2. Uma vez assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, conforme determina o caput do Artigo 903 do Código de Processo Civil

10.3. Decorrido o prazo do art. 903, §2º, do Código de Processo Civil sem impugnação ou após seu julgamento, o arrematante poderá requerer ao Juízo a expedição da carta de arrematação, nos termos do art. 901, §1º, assim como do mandado de imissão na posse, nos termos do art. 903, § 3º, ambos do Código de Processo Civil.

11. DO INADIMPLEMENTO: Em caso de falta de pagamento ou desistência injustificada do arrematante/proponente, incidirá a comissão devida de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de demais sanções judiciais aplicáveis. Para a cobrança dos referidos valores, o leiloeiro poderá emitir título de crédito, encaminhá-lo a protesto e promover a execução nos termos do artigo 39 do Decreto nº 21.981/32, além de proceder à inclusão do devedor em cadastros de proteção ao crédito.

12. FRAUDE NO LEILÃO: Neste caso, o participante que tentar fraudar a arrematação, responderá civil e criminalmente, nos termos dos artigos 186 e 927 do Código Civil, bem como as penalidades do artigo 358 do Código Penal.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS: O leiloeiro oficial não faz acompanhamento processual para os arrematantes, devendo o próprio interessado acessar o sítio eletrônico do TJSP (https://www.tjsp.jus.br/) para acompanhar o andamento da arrematação e, se necessário for, deverá constituir advogado(a) para requerer diligências e demais providências pertinentes após a realização da arrematação, nos termos do art. 103 do Código de Processo Civil.

14. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Juízo que tramita a ação, ou no escritório do leiloeiro (Fidalgo Leilões), telefones (11) 2653-0553 / 2653-8583, e-mail: contato@fidalgoleiloes.com.br, portal www.fidalgoleiloes.com.br.

15. PUBLICAÇÃO: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sitio eletrônico do leiloeiro www.fidalgoleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/15).

15.1 A publicação deste Edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais dos executados e dos respectivos patronos, nos termos do artigo 889, Parágrafo Único, do Código de Processo Civil). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma de lei.

DR. HENRIQUE BERLOFA VILLAVERDE
JUIZ DE DIREITO