Lote em Leilão Judicial

28ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo.

Processo nº 0051028-95.2023.8.26.0100.

Direitos sobre Apto - R. Abolição, 66, Bela Vista

Da Descrição.

Direitos de Alienante Fiduciante (propriedade resolúvel) e de Posse sobre 01 (um) Apartamento nº 103, localizado no 10º pavimento, do Edifício Florinda, situado na cidade de São Paulo na Rua Abolição, nº 66, no 17º subdistrito - Bela Vista, com 37,28m² de área construída; co-participa no terreno e nas demais partes e coisas de propriedade, uso e serventia comuns, através da cota parte ideal de 2,034%..

Matrícula nº 86.453 do 04º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Inscrição Municipalidade / INCRA nº 006.040.0079-0

Da Matrícula do Imóvel.

Matrícula nº 86.453 do 04º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Imóvel havido por Ivonildes Silva Neri (CPF 315.909.278-00), enquanto viúva (R. 03);

alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal - CEF (CNPJ nº

00.360.305/0001-04) (R. 04);

penhora oriunda deste Cumprimento de Sentença nº 0051028-95.2023.8.26.0100 (Av. 05).

Em 14 de janeiro de 2026 a Caixa Econômica Federal informou que o "não há execução extrajudicial em curso ainda, visto que somente a parcela de 12/2025 se encontra em atraso" - fls. 292.

A Caixa Econômica Federal - CEF apresentou "Demonstrativo de Débito SIACI" (pag. 293) instruído com "Relatório de Prestações em Atraso – SI" (pag. 294) elaborados em 18 de dezembro de 2025.

Os documentos demonstram, salvo melhor análise, que a o Instrumento Particular com força de Escritura Pública de Alienação Fiduciária foi celebrado em 14 de maio de 20105, Contrato nº 855550159713.4, e prevê o pagamento do financiamento imobiliário em 300 (trezentos) parcelas mensais e consecutivas.

Indicam que até então havia 01 (uma) parcelaa do financiamento em aberto, correspondente àquela vencida em dezembro de 2025, cujo total devido perfazia R$ 478,60.

Apontam, ainda, que as parcelas então vincendas somavam R$ 30.339,30. E, por fim, que consideradas as parcelas vencidas e vincendas o saldo devedor do contrato de alienação fiduciária atingia o total de R$ 30.800,16 em 18 de dezembro de 2025.

Em 06 de setembro de 2006 a Caixa Econômica Federal ofereceu demonstativo a inicar que o saldo devedor do contrato de alienação fiduciária atingia o total de R$ 29.105,46 para então – fls. 499.

Da Posse do Imóvel.

A executada e alienante fiduciante permanece no exercício da posse direta do imóvel.

Dos Débitos de Condomínios.

Trata-se de Cumprimento de Sentença em Ação de Cobrança de Condomínios e Acessórios devidos pelo apartamento nº 103 do Condomínio Edifício Florinda desde abril de 2020 e também de valores relativos a avença não cumprida e antes entabulada para pagamento de cotas mensais e encargos vencidos a partir de junho de 2012 até agosto de 2019 (pag. 01/05 do principal nº 1086113-28.2023.8.26.0100).

A r. sentença de fls. 64/65 daquele principal declarou a revelia do requerido e julgou procedente "o pedido para condenar a ré ao pagamento do valor de R$ 43.893,85 (quarenta e três mil, oitocentos e noventa e três reais e oitenta e cinco centavos), com atualização monetária pela tabela do E. TJSP e juros de mora de 1% ao mês, a partir do ajuizamento da ação (fls. 50/51) e das cotas condominiais vencidas no curso da lide, atualizadas monetariamente pela tabela do E. TJSP, acrescidas de

juros de mora de 1% ao mês e de multa moratória de 2%, a partir de cada vencimento. A ré arcará com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor atualizado da condenação."

O trânsito em julgado desta r. sentença foi certificado naqueles autos em 08 de outubro de 2023 (fls. 69).

O valor executado importava R$ 144.432,56 (cento e quarenta e quatro mil quatrocentos e trinta e dois reais e cinquenta e seis centavos) em 18 de agosto de 2026 - fls. 178/184.

Dos Débitos de IPTU ou ITR.

Inscrição Municipalidade / INCRA nº 006.040.0079-0

Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários emitida em 31 de agosto de 2026 aponta inexistências de dívidas de IPTU. Imóvel sem valor a pagar para o IPTU de 2026.

Da Avaliação do Imóvel.

Valor da Avaliação Original: R$ 276.965,00 para ago/2026

Valor Avaliação Atualizado: R$ 278.954,90 para nov/2026

Datas e horários do Leilão.

1º (Primeiro) Leilão.

Início: 27 (vinte e sete) de Janeiro de 2027, 13:00:00hs

Término: 29 (vinte e nove) de Janeiro de 2027, 13:00:00hs

2º (Segundo) Leilão.

Início: 29 (vinte e nove) de Janeiro de 2027, 13:01:00hs

Término: 19 (dezenove) de Fevereiro de 2027, 13:00:00hs

Da Hospedagem das Hastas Públicas.

Os leilões eletrônicos estão hospedados no seguinte endereço:

https://www.casareisleiloes.com.br/lote/direitos-sobre-apto-na-bela-vista/4782/