Edital de Leilões Eletrônicos

Artigos 881 e seguintes da Lei 13.105/2015 (CPC/2015)

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

Edital de Leilões Eletrônicos de Direitos de Alienante Fiduciante (propriedade resolúvel) e de Posse sobre Bem Imóvel e para Intimação da executada Ivonildes Silva Neri (CPF 315.909.278-00), de **Caixa Econômica Federal - CEF** (CNPJ 00.360.305/0001-04), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), da **Prefeitura do Município de São Paulo** (CNPJ 46.395.000/0001-39),, além de eventuais **ocupantes desconhecidos**, e, por fim, do exequente **Condomínio Edifício Florinda** expedido nos autos da Cumprimento de Sentença nº 0051028-95.2023.8.26.0100.

A Dra. **Juliana Pitelli da Guia**, M**M Juíza de Direito da 28ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo**, na forma da lei e etc., faz saber que por meio do sistema gestor de leilões eletrônicos Casa Reis Leilões, de titularidade do leiloeiro oficial Eduardo dos Reis (Jucesp nº 748), levará às hastas públicas o Bem ao final descrito.

O **1º. (Primeiro) Leilão** terá início dia **27 (vinte e sete) de Janeiro de 2027, 13:00:00 horas** e término dia **29 (vinte e nove) de Janeiro de 2027, 13:00:00 horas**, oportunidade em que o Bem será entregue a quem mais der acima do valor da

avaliação atualizada.

O **2º (Segundo) Leilão**, caso não haja licitantes em primeira apregoação, terá início dia **29 (vinte e nove) de Janeiro de 2027, 13:01:00 horas** e término dia **19 (dezenove) de Fevereiro de 2027, 13:00:00 horas**, ocasião em que o Bem será entregue a quem mais der, rejeitados lances inferiores ao equivalente a **65% (sessenta e cinco por cento)** do valor da avaliação atualizada do respectivo lote, afastado com isto o preço vil (art. 885 e parágrafo único do art. 891 do CPC/2015).

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

Condições de Oferta. O Bem será ofertado para arrematação em lote único (art. 893 do CPC/2015), no estado de conservação em que se encontra, em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes dos registros imobiliários, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente.

Pagamentos. O preço da arrematação é composto pelo valor do lance vencedor e a comissão do leiloeiro oficial.

O valor do lance vencedor será pago **à vista ou parcelado em até 30 (trinta) vezes,** com pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista, cf. art. 892 do CPC/2015, por meio de depósito judicial e sob pena de desfazimento da arrematação.

Os lances para pagamento à vista do preço serão formulados eletronicamente, na sala de hospedagem das hastas públicas e o interessado em formular lances deverá estar previamente cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de seu interesse.

Após cadastro e aprovação, a solicitação de habilitação para participar das hastas públicas será formulada na sala de hospedagem dos respectivos leilões, bastando clicar no botão "Habilite-se" ali disponível.

As propostas para pagamento parcelado do preço devem respeitar os parâmetros do art. 895 do CPC e ser apresentadas de maneira eletrônica também na sala de hospedagem dos leilões, em ambiente exclusivo e distinto daquele para captação de ofertas para pagamento à vista do preço.

Para formular proposta para pagamento parcelado do preço o usuário deverá estar cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de interesse, assim como para apresentação de lances para pagamento à vista.

Cada uma das parcelas do preço será acrescida de correção monetária calculada a partir da data da arrematação até o dia do pagamento e com base na tabela prática do E. TJSP para cálculos judiciais.

A captação de propostas para pagamento ocorrerá até o exato momento da captação do primeiro lance para pagamento à vista.

O lance para liquidação à vista do preço sempre prevalecerá sobre propostas de pagamento parcelado, nos termos do § 7º do art. 895 do CPC.

A **comissão devida ao leiloeiro oficial** será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante, cf. parágrafo único do art. 884 do CPC, e será paga no ato da arrematação, sob pena de desfazimento, por meio de depósito endereçado para conta corrente em instituição bancária a ser indicada pelo sistema gestor na ocasião a aquisição judicial.

A comissão devida ao leiloeiro oficial titular do sistema gestor judicial não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por razões alheias à vontade do arrematante e mediante determinação judicial.

Penalidades. Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, o licitante que tiver apresentado o segundo maior lance ou proposta será consultado sobre interesse no prosseguimento da aquisição, nos termos do respectivo Edital de Hastas Públicas, bem como instruído para pagamentos.

Decorridos o prazo sem que a(o) arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

O não pagamento do preço da aquisição, de seu complemento e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remisso a perda da caução inicial em favor do exequente e a perda da comissão em favor do leiloeiro oficial, conforme o artigo 897 do Código de Processo Civil, com a aplicação para o adquirente remisso do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

Nos termos do artigo 26 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça e do artigo 270 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, não sendo efetuados os depósitos em pagamento do preço da arrematação, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz.

Na hipótese de não pagamento do preço da aquisição, de seu complemento e/ou da comissão do leiloeiro oficial serão informados do ocorrido a Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo; o Ofício da Portaria dos Auditórios e das Hastas Públicas deste Foro Central da Comarca da São Paulo; e a Promotoria de Justiça Cível do Ministério Público do Estado de São Paulo, para a adoção das medidas legais cabíveis face o arrematante remisso.

Lote em Hastas Públicas. 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 Municipal nº: 006.040.0079-0

Matrícula. 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.

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.**

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

Débitos Tributários. 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.

Débitos de Condomínio. 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.

Da Avaliação dos Bens Ofertados. Em 07 de agosto de 2026 o r. despacho de fls. 395 decidiu: "Vistos. (...) As avaliações preenchem os requisitos determinados a fls. 299, tendo apurado o valor médio de R$ 276.965,00. Isto posto, homologo a avaliação, fixando o preço do bem em R$ 276.965,00."

Valor Original: R$ 276.965,00 em ago/2026.

Valor Atualizada: R$ 278.954,90 em nov/2026.

Crédito Executado. 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.

Dispositivos legais. Além de cada um dos dispositivos legais acima citados, serão aplicados na alienação em voga o parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, para fins de sub-rogação dos débitos tributários de caráter propter rem sobre o produto da arrematação, se o caso; os artigos 1499 a 1501 do Código Civil, para fins de levantamento da hipoteca, se o caso; além de quaisquer outras normas e dispositivos legais cujo MM Juízo expropriatório entenda pertinentes e cabíveis.

Do Acordo ou Remição da Execução. Na hipótese de remição ou acordo após a realização da alienação, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, nos termos do § 4º do artigo 267 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral do Poder Judiciário de São Paulo e conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317); e, na hipótese de remição ou acordo após a publicação do edital de hastas públicas, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor pago para satisfação da execução.

Do Cancelamento ou Suspensão das Hastas Públicas. Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso as hastas públicas vierem a ser canceladas ou suspensas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, as quais deverão ser pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

Recursos. Dos autos não se verifica recurso pendente de julgamento.

Informações Finais. Em atenção ao pleito da credora fiduciária de fls. 496/498 e **como determinado pela r. decisão de fls. 500/501,**compete informar o segine:

“1. Sub-rogação do Arrematante e Dever de Quitação do Saldo Devedor

(...) o arrematante dos direitos aquisitivos assumirá a obrigação de quitar o saldo devedor perante a Caixa Econômica Federal para, somente então, consolidar a propriedade em seu nome. Caso o valor obtido na arrematação não seja suficiente para a liquidação integral do crédito fiduciário, a obrigação pelo pagamento do saldo remanescente deve constar explicitamente como encargo do arrematante.

2. Natureza Personalíssima do Contrato de Financiamento

Cumpre esclarecer que o arrematante não se sub-roga na posição de financiado e nem assume as condições contratuais originais (taxas de juros vigentes à época, subsídios governamentais ou parcelamento). O contrato de mútuo bancário possui caráter personalíssimo, calculado estritamente com base na capacidade econômico-financeira do devedor original. Dessa forma, ao arrematante confere-se exclusivamente o direito de quitar o débito à vista para liberar a propriedade.

3. Riscos de Inadimplemento e Execução Extrajudicial (Lei nº 9.514/97)

(...) a arrematação dos direitos aquisitivos fica condicionada à adimplência do contrato de alienação fiduciária.

Caso o contrato esteja ou venha a ficar inadimplente, a Caixa Econômica Federal procederá à consolidação da propriedade e à subsequente execução extrajudicial, nos termos do artigo 27 da Lei nº 9.514/97.

Nessa hipótese, conforme preveem os §§ 11 e 12 do referido artigo, a penhora ou arrematação anterior não obstam a venda extrajudicial do bem, restando ao arrematante judicial".

Ainda nos termos da r. decisão de fls. 500/501 compete informar que "o valor da

dívida do executado perante a CEF (ao que consta, R$29.000,00), de modo que plenamente possível que, com o valor da arrematação, este débito seja quitado e o imóvel possa ser integralmente do arrematante.

Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, inclusive o pagamento de ITBI Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, laudêmio, aforamento, tarifas, emolumentos, registros e averbações cartorárias, extração de certidões e demais documentos; bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

Intimações. Pelo presente edital ficam intimados das designações e dos termos supra, na hipótese de não localizados para intimações pessoais, Ivonildes Silva Neri, (CPF 315.909.278-00) Caixa Econômica Federal - CEF (CNPJ 00.360.305/0001-04), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), a Prefeitura do Município de São Paulo (CNPJ 46.395.000/0001-39),, além de eventuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, o(s) exequente(s) Condomínio Edifício Florinda.

E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 17 de Novembro de 2026. Eu, , Escrevente, digitei. Eu, , Escrivã(o) Diretor(a), subscrevi.

Juliana Pitelli da Guia

Juíza de Direito