Edital de Leilões Eletrônicos

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

01ª Vara e Ofício Cível do Foro Regional de Itaquera da Comarca de São Paulo.

Edital de Leilões Eletrônicos de Bem Imóvel e para Intimação do(s) executado(s) José Maurileno Campos Alves Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU (CNPJ 47.865.597/0001-09), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Cremilda Antonia da Silva (CPF 136.972.344-04), Severino José da Silva Filho (CPF 136.972.344-04), Fernanda Carolina da Silva (CPF 219.409.648-57), de Guilherme Witeck (CPF 006.543.580-01), Condomínio Jardim Pedra Branca (CNPJ 07.109.873/0001-86), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais); Prefeitura do Estado de São Paulo Prefeitura do Município de São Paulo (CNPJ 46.395.000/0001-39), além de eventuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, do(s) exequente(s) Celane da Silva Brito (CPF 704.827.995-87) expedido nos autos da Cumprimento de Sentença nº 0004850-47.2021.8.26.0007.

O Dr. Rodrigo Pereira Angelim, MM Juiz de Direito da 01ª Vara Cível do Foro Regional de Itaquera 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 21 (vinte e um) de Outubro de 2026, 14:00:00 horas e término dia 23 (vinte e três) de Outubro de 2026, 14:00:00 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 23 (vinte e três) de Outubro de 2026, 14:01:00 horas e término dia 13 (treze) de Novembro de 2026, 14:00:00 horas, ocasião em que o Bem será entregue a quem mais der, rejeitados lances inferiores ao equivalente a 50% (cinquenta 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. Os leilões eletrônicos estão hospedados no seguinte endereço:

https://www.casareisleiloes.com.br/lote/apartamento-com-46m_-em-guaianazes-por-50-do-preco/4761/

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 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 Aquisição e Posse sobre 01 (um) Apartamento nº 14, localizado no 1º pavimento do Bloco 2 (escada B), integrante do empreendimento antes denominado "Conjunto Habitacional SP Guaianazes B Gleba 3 - Quadra I", atual Condomínio Jardim Pedra Branca, situado na Rua Malva Branca, nº 250, em Guaianazes, com a área construída privativa de 46,43 m², área comum de 9,041 m², perfazendo a área real total de 55,471 m², com direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, com a fração ideal no terreno de 0,625%..

Matrícula nº 214.107 do 07º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Inscrição Municipal nº: 244.033.0070-5

Matrícula

Figura como titular da propriedade e domínio CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CNPJ 47.865.597/0001-09).

Às fls. 299/323 está acostada cópia do "Contrato de Cessão de Posse e Promessa de Compra e Venda" do imóvel apregoado e celebrado em 19 de dezembro de 2002 entre Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU e, na condição de beneficários, Cremilda Antonia da Silva (CPF 136.972.344-04), enquanto casada pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6515/77 com Severino José da Silva Filho (CPF 136.972.344-04), e Fernanda Carolina da Silva (CPF 219.409.648-57), enquanto solteira.

Às fls. 32/38 está acostada cópia simples de "Instrumento Particular de Compromisso de Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações sobre Imóvel" em análise e celebrado em 18 de outubro de 2002 e onde Cremilda Antonia da Silva comparece como cedente e José Maurileno Campos Alves (CPF 937.568.445-87) na condição de cessionário.

Nada disto foi levado a registro ou averbação na matrícula do imóvel.

Às fls. 293 está acostado ofício encaminhado pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU para informar que com relação ao imóvel em análise "consta acordo realizado em 28/02/2019, referentes prestações do período 11/2007 a 01/2019, onde a dívida", no valor total de R$ 63.682,23 para 09 de novembro de 2023 (fls. 297/298) , "foi dividida em 107 parcelas com valor inicial de R$ 397,42".

Citado ofício veio aparelhado do demonstrativo a demonstrar, ainda, que até 09 de novembro de 2023 havia apenas 01 (uma) daquelas parcelas em aberto, vencida em 31 de outubro de 2023 e no valor de R$ 649,93.

Posse

O executado permanece no exercício da posse direta do imóvel.

Débitos de IPTU

Pesquisa feita em 17 de setembro de 2026 apontou a inexistência de dívidas de IPTU.

Débitos de Condomínios

Verifica-se às fls. 291 "Declaração Negativa de Débitos" emitida em 08 de novembro de 2023 pela administradora do Condomínio Jardim Pedra Branca, Premier Prime Assessoria Empresarial e Condominial Ltda. ME, para atestar que a unidade em análise "não possui débitos condominiais".

Da Avaliação dos Direitos Apregoados.

Em 25 de agosto de 2026, a r. decisão de fls. 673/674 assim fundamentou e decidiu: " Vistos. 1) Defiro o ingresso do terceiro interessado. 2) Não houve propostas no leilão realizado. Contudo, entende-se que os imóveis situados no Município de São Paulo passaram por valorização que impedem a consideração de que o valor total de um apartamento de 46 metros quadrados e uma vaga de garagem, situado na Rua Malva Branca, número 250, conjunto habitacional, São Paulo, no ano de 2026, não deve ser avaliado em pouco mais de R$ 83.000,00, razão pela qual o valor de R$ 41.554,77 não pode ser homologado - entendendo-se que o valor mínimo, hoje, do imóvel, seria de cerca de R$ 100.000,00. Bem assim, indefere-se o pleito de homologação da venda. 3) Intime-se o leiloeiro para apresentar datas visando a realização de um novo leilão."

Valor Original: R$ 100.000,00 em Ago/2026.

Valor Atualizado: R$ 100.000,00 em Ago/2026.

Crédito Executado. Trata-se de Cumprimento de Sentença em Ação de Alienação Judicial de bens comuns (principal nº 1020884-22.2017.8.26.0007)

Em 07 de dezembro de 2017 a demanda foi julgada parcialmente procedente para determinar "a partilha do imóvel descrito na inicial em 50% a cada parte, tanto no seu crédito como no seu débito, bem como do veículo a fls. 15, igualmente em 50% a cada parte."

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, conforme acima.

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. 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, José Maurileno Campos Alves, Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU (CNPJ 47.865.597/0001-09), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Cremilda Antonia da Silva (CPF 136.972.344-04), Severino José da Silva Filho (CPF 136.972.344-04), Fernanda Carolina da Silva (CPF 219.409.648-57), Guilherme Witeck (CPF 006.543.580-01), Condomínio Jardim Pedra Branca (CNPJ 07.109.873/0001-86), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais); Prefeitura do Estado de São Paulo 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) Celane da Silva Brito (CPF 704.827.995-87).

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

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

Rodrigo Pereira Angelim

Juiz de Direito