
Lote em Leilão Judicial

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

Processo nº 0004850-47.2021.8.26.0007.

Direitos sobre Apto - R. Malva Branca, 250, Guaianazes

Da Descrição.

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 Municipalidade / INCRA nº 244.033.0070-5

Da Matrícula do Imóvel.

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

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 beneficiários, 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.

Da Posse do Imóvel.

O executado permanece no exercício da posse direta do imóvel.

Dos 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".

Dos Débitos de IPTU ou ITR.

Inscrição Municipalidade / INCRA nº 244.033.0070-5

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

Da Avaliação do Imóvel.

Valor da Avaliação Original: R\$ 100.000,00 para ago/2026

Valor Avaliação Atualizado: R\$ 100.000,00 para ago/2026

Datas e horários do Leilão.

1º (Primeiro) Leilão.

Início: 21 (vinte e um) de Outubro de 2026, 14:00:00hs

Término: 23 (vinte e três) de Outubro de 2026, 14:00:00hs

2º (Segundo) Leilão.

Início: 23 (vinte e três) de Outubro de 2026, 14:01:00hs

Término: 13 (treze) de Novembro de 2026, 14:00:00hs

Da 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/