

1ª VARA CÍVEL REGIONAL DO FORO DE SANTANA/SP - 1º OFÍCIO CÍVEL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimações dos executados **EDSON MAXIMILIANO DE FREITAS** (CPF nº 170.858.488-98); **SONIA MARIA DE FREITAS** (CPF nº 904.368.658-15), e dos coproprietários **JOAQUIM MAXIMIANO DE FREITAS**, e sua mulher **MARIA JOSÉ DE FREITAS** (CPF 246.282.418-99), **REGINA MARIA DE FREITAS** (CPF 843.950.608-20), e ainda do credor **ITAÚ UNIBANCO S/A**, expedido no **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, Processo nº. **0014805-96.2016.8.26.0001**, ajuizado pelo **SALVADOR GIOVANNELLI** (CPF nº 236.762.808-49).

A Dra. Ariane de Fátima Alves Dias Paukoski Simoni, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível Regional do Foro de Santana/SP, na forma da lei, etc.

FAZ SABER que, com fulcro nos artigos 879 a 903 do CPC, regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, Resolução do Conselho Nacional de Justiça nº 236 de 13.07.2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da GOLD LEILÕES (www.leiloesgold.com.br) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação no **1º Leilão com início no dia 23/11/2026 às 14:00h, e com término no dia 25/11/2026/2025 às 14:00h**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o **2º Leilão com início no dia 25/11/2025 às 14:01h, e com término no dia 16/12/2026 às 14:00h** caso não haja licitantes na 1ª, ocasião em que os bens serão entregues a quem mais der, **não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento)**, do valor de avaliação atualizada, *nos termos do art. 843 do CPC - Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. § 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. § 2º Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.* (Art. 891 parágrafo único do CPC e art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009) do(s) bem(ns) abaixo descrito(s).

BEM: Matrícula nº 2.048 do 8º CRI de São Paulo - SP Imóvel: O apartamento nº 31-A, localizado no 3º andar do Bloco 1 – “Hall A”, do Edifício Maria Domitila, situado à Avenida Ordem e Progresso, nº 1.190, no 23º Subdistrito – Casa Verde, e uma vaga de estacionamento para carro de passeio sem local determinado, com as seguintes áreas: útil 81,55mts², comum 63,39m², nisto incluída a oitava vaga total 144,94mts², e fração ideal do terreno de 67,81mts², o terreno onde se acha construído o mencionado Edifício já se encontra perfeitamente descrito e caracterizado na inscrição do condomínio nº 504, deste Registro. **Cadastro Municipal sob nº 306.109.0246-3.**

LOCALIZAÇÃO: Apto nº 31-A, localizado no 3º andar, situado à Av. Ordem e Progresso, 1.190 e suas respectivas vagas de garagem localizadas no térreo.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 475.550,09 (quatrocentos e setenta e cinco mil, quinhentos e cinquenta reais e nove centavos), atualizada pela tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo até (outubro de 2026).

OBS: Nos termos do art. 843 do CPC, referido imóvel acima não poderá ser vendido por valor inferior a 60%, ficando assim resguardada cota parte da copropriedária alheia a esta execução.

ONUS: Consta da referida certidão de ônus extraída pelo site ARISP, em 08.08.2025, conforme **R.4 de 20.02.1976 – HIPOTECA** – Vagner Roveri, deram o imóvel em primeira hipoteca, à FINADISA CIA. DE CREDITO IMOBILIARIO; conforme **AV.05 de 20.02.1976** – Procede-se a esta averbação, para constar a emissão pela credora da cédula hipotecária s/nº, sérias s/nº datada de 11 de dezembro de 1975, do valor de CR\$ 184.004,09 correspondente ao crédito hipotecário oriundo do financiamento a que se refere o Registro nº 4; conforme **AV.08 de 11.02.1980** – O valor atual da dívida registrada sob nº 4 nesta matrícula, corresponde a CR\$ 690.132,18; conforme **AV.10 de 13.05.1980** – Joaquim Maximiano de Freitas e sua mulher Maria José de Freitas, Redina Maria de Freitas e Sonia Maria de Freitas, com a concordância da FINADISA COMPANHIA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIOS, sub-rogaram-se nas obrigações decorrentes da hipoteca registrada sob nº 4 nesta matrícula; conforme **AV.11 de 11.01.1980** – A cédula hipotecária averbada sob nº 5 nesta matrícula, foi reformada em 11 de janeiro de 1980, para o valor de CR\$ 690.132,18, correspondente ao crédito hipotecário oriundo da sub-rogação a que se refere a averbação nº 10; conforme **AV.12 de 17/07/2007 – PENHORA** – Nos autos do processo nº 96/2003, favor LUCIANO BUDAU DE MORAES; conforme **AV.13 de 11/03/2008 – PENHORA** – Nos autos do processo nº 86/2005, favor MARISA LUCIA ROBERTO; conforme **AV.16 de 22/07/2011 – PENHORA** – Nos autos do processo nº 01659000720045020069, favor ALEX BISPO DOS SANTOS; conforme **AV.18 de 12/12/2012 – PENHORA** – Nos autos do processo nº 0035037762004, favor CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARIA DOMITILA; conforme **AV.19 de 04/06/2013 – PENHORA** – Nos autos do processo nº 1652/2003, favor LUDGERO ALVES TORRES NETO; conforme **AV.21 de 12/09/2013 – PENHORA** – Nos autos do processo nº 05370003020065020084, favor ADRIANA ARAUJO SOUZA; conforme **AV.23 de 21/11/2013 – PENHORA** – Nos autos do processo nº 00000613820115020083, favor MARGARETHE APARECIDA DE TOLEDO; conforme **AV.24 de 24/04/2015 – PENHORA** – Nos autos da Execução Trabalhista, processo nº 01438002520035020059, favor MANOEL FRANCISCO BARBOSA; conforme **AV.25 de 03/07/2017 – PENHORA** – Nos autos do processo nº 0022127-61-2002, favor CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARIA DOMITILA; conforme **AV.27 de 15.02.2019 – INDISPONIBILIDADE** – Proferida nos autos do processo nº 00632007919875150038, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de REGINA MARIA DE FREITAS; conforme **AV.29 de 30.09.2020 – INDISPONIBILIDADE** – Proferida nos autos do processo nº 01375002420025020078, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de REGINA MARIA DE FREITAS, e SONIA MARIA DE FREITAS; conforme **AV.31 de 20.08.2021 – INDISPONIBILIDADE** – Proferida nos autos do processo nº 0120200-35.2003.5.02.0039, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de MARIA JOSÉ DE FREITAS; conforme **AV.34 de 17.07.2023 – PENHORA EXEQUENDA**; e conforme **AV.35 de 17.07.2024 – INDISPONIBILIDADE** – Proferida nos autos do processo nº 0100441-74.2019.5.01.0032, ficam INDISPONÍVEIS os bens e direitos de MARIA JOSÉ DE FREITAS, e SONIA MARIA DE FREITAS. **AV.36 de 02/09/2025 – PENHORA DA TOTALIDADE DO IMÓVEL** nos autos do processo nº 0137500-24.2002.5.02.0078 da 78ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo em favor de Cristiano Joaquim dos Santos CPF nº 260.015.668-28, valor da dívida R\$ 40.120,86. **AV.37 – PENHORA DE 1/3 DO IMÓVEL**, nos autos do processo nº 0162700-06.2003.5.02.0011 em favor de Sebastião Eustaquio de Jesus CPF nº 285.181.449-49. **AV.38 – de 09/02/2026 – INDISPONIBILIDADE** – Proferida nos autos do processo nº 0185000-64.2003.5.02.0074 da 74ª Vara do Trabalho de São Paulo.

IPTU: Consta débitos tributários e imobiliários a título de IPTU, referente ao ano corrente de 2025, no valor total de R\$ 314,22, atualizados até 08/10/2026, em favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE**

SÃO PAULO extraídos do website da prefeitura:
https://duc.prefeitura.sp.gov.br/iptu/consulta_ipu/frm07_SelecaoIPTU.aspx

DÍVIDA ATIVA: Consta débitos tributários e imobiliários a título de DÍVIDA ATIVA, referente aos seguintes exercícios: ano 1995, 1998, 2005, 2006, 2016, 2017, 2021, 2022, 2023 e 2024, 2025 no valor total de R\$ 26.781,22, atualizados até 08/10/2026, em favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** extraídos do website da prefeitura: <https://dividaativa.prefeitura.sp.gov.br/>

DÉBITO CONDOMINIAL: R\$ 525.537,29 (quinhentos e vinte e cinco mil, quinhentos e trinta e sete reais e vinte e nove centavos), cujo valor é resultado da soma dos débitos condominiais da unidade em questão, sobre os seguintes processos:

- 1)** Débito relativo aos autos processuais 0022127-61.2002.8.26.0001, em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana, Capital, no importe de R\$ 57.856,97 (cinquenta e sete mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e noventa e sete centavos);
- 2)** Débito relativo aos autos processuais 0038484.82.2003.8.26.0001, em trâmite perante a 8ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana, Capital, no valor de R\$ 99.720,47 (noventa e nove mil, setecentos e vinte reais e quarenta e sete centavos);
- 3)** Débito objeto dos autos processuais 0035307-76.2004.8.26.0001, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana, Capital, no importe de R\$ 32.895,30 (trinta e dois mil, oitocentos e noventa e cinco reais e trinta centavos);
- 4)** E pelo Débito objeto do cumprimento de sentença 0009424-63.2023.8.26.0001 (Processo de conhecimento 0050435-58.2012.8.26.0001), em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana, Capital, no valor de R\$ 335.064,55 (trezentos e trinta e cinco mil e sessenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos).

Todos serão atualizados até a data de arrematação.

DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 117.657,04, conforme fls. 543 dos autos.

As fotos e a descrições detalhadas do(s) bem(ns) a ser(em) levado(s) a leilão estão disponíveis no Portal www.goldleiloes.com.br.

DAS INTIMAÇÕES – Se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal do(s) executado(s), do(s) condômino(s), do(s) credor(es), senhorio e terceiro(s) interessado(s) constantes na matrícula do imóvel, quando for necessária, incidirá a disposição do artigo 274, parágrafo único, do Código de Processo Civil e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Uilian Aparecido da Silva, inscrito na JUCESP sob o nº 958.

DOS LANCES – Os lances serão dados diretamente no sistema do gestor leiloeiro de forma on-line e em tempo real, não sendo admitidos lances por e-mail para posterior registro, assim como qualquer

forma de intervenção humana na coleta e registro de lances. Serão aceito lances superiores ao corrente, tendo um acréscimo mínimo obrigatório. Sobrevindo lances nos três minutos antecedentes do encerramento, o horário de fechamento será prorrogado por mais 3 (três) minutos, para igualdade de oportunidade.

DO PARCELAMENTO – O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar por escrito a proposta. **Apresentada a proposta deverá ainda o proponente realizar seu lance na plataforma de leilões de forma parcelada que está preparada para receber os lances em igualdade de condições, demonstrando a isonomia e a transparência nas disputas.** Observando os requisitos do artigo 895, § 1º do CPC/2015. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Artigo 895 §7º, CPC).

Resolução 236 de 2016 CNJ.

Art. 22. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Parágrafo único. Não será admitido sistema no qual os lances sejam realizados por e-mail e posteriormente registrados no site do leiloeiro, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances.

Art. 26. Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na forma do art. 895, §§ 4º e 5º, art. 896, § 2º, arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do Código de Processo Civil.

DO PAGAMENTO DA ARREMATACÃO E DA COMISSÃO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do **valor do lance**, através de guia de depósito judicial identificado e vinculado ao Juízo responsável, bem como da **comissão do gestor leiloeiro correspondente a 5%** (cinco por cento) do valor da arrematação, através de depósito bancário, DOC ou TED na conta do leiloeiro que será informada posteriormente, não sendo incluso no valor do lance; ambos no **prazo de até 24h** (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, sob pena de se desfazer a arrematação.

Não sendo efetuado o depósito da oferta, será comunicado imediatamente ao juízo, juntamente com lances anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

Em caso de interesse pelo exequente em arrematar o bem, este não estará obrigado a exibir seu preço, mas se o valor exceder seu crédito, deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias a diferença, não o eximindo de pagar em ambos os casos a comissão do leiloeiro, sob pena de ser tomada sem efeito a arrematação, e neste caso, o bem será levado a novo leilão à custas do exequente.

DO AUTO DA ARREMATACÃO – O auto do leilão será assinado pelo juiz após comprovação efetiva do pagamento integral da arrematação e da comissão, sendo dispensadas as demais assinaturas do Art. 903 do CPC.

DA ADJUDICAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO – Em caso de adjudicação ou remissão após o indicado o leiloeiro para a realização do certame, e antes da arrematação, a parte que adjudicou ou remiu, deverá arcar com os custos suportados pelo leiloeiro e seus honorários até o momento da suspensão do leilão. Na mesma oportunidade, em caso de acordo, deverá ser declinado na minuta do acordo quem arcará com tais custos, sob pena da parte executada suportá-los na integralidade.

Havendo arrematação, em caso de adjudicação, remissão ou acordo, faz jus à comissão dos 5% (cinco por cento) sobre o valor da adjudicação, remissão ou acordo, a ser pago por que deu causa à anulação do leilão, nos termos do Art. 7, § 3º da Resolução nº 236 de 13.07.2016.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, **conforme determinado no V. Acórdão proferido no Agravo de Instrumento nº 2341842-76.2025.8.26.0000, a responsabilidade do arrematante pelo pagamento dos débitos condominiais existentes até a data da arrematação.**

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver ocorrendo à ação, pelos telefones da gestora: (11) 2741-9515 / 2741-9946, ou ainda no e-mail: duvidas@leiloesgold.com.br.

Fica(m) do presente edital o(a)(s) executado(a)(s) **INTIMADO(A)(S)** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Não consta dos autos recursos pendentes de julgamento. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

ARIANE DE FÁTIMA ALVES DIAS PAUKOSKI SIMONI
JUÍZA DE DIREITO