Edital de Leilões Eletrônicos

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

03ª 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) Edivaldo de Souza (CPF 051.407.938-06); Erika Regina Fejes Quirino de Souza (CPF 143.710.208-52); Regiane de Souza Andrade (CPF 270.491.058-80); Ricardo dos Santos (CPF 322.577.688-25); Juliana Fatima dos Santos (CPF 228.650.738-40); Prefeitura do Município de São Paulo (CNPJ 46.395.000/0001-39), além de eventuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, do(s) exequente(s) Zenilda Abreu Pinheiro de Souza (CPF 028.921.888-81); Maria Aparecida Rocha (CPF 330.487.268-02); José Rocha Neto (CPF 259.153.228-16); Sueli Lima de Souza Martins (CPF 064.224.488-05); Osvaldo Lima de Souza (CPF 012.992.138-63); Joao Batista Martins (CPF 856.306.248-49); expedido nos autos da Cumprimento de Sentença nº 1015073-42.2021.8.26.0007.

A Dra. Daniella Carla Russo Greco de Lemos, MM Juíza de Direito da 03ª 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 15 (quinze) de Dezembro de 2026, 12:00 horas e término dia 18 (dezoito) de Dezembro de 2026, 12:00, 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 18 (dezoito) de Dezembro de 2026, 12:01 e término dia 14 (catorze) de Janeiro de 2027, 12:00, 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).

Da Hospedagem das Hastas Públicas. Os leilões eletrônicos estão hospedados no seguinte endereço: https://www.casareisleiloes.com.br/lote/casa-em-jose-bonifacio-zona-leste-de-sp/4781/

Das 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.

O Pagamento do Preço da Arrematação será realizado 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/2015 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/2015, 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.

Lote em Hastas Públicas: 01 (uma) Casa e respectivo Terreno na cidade de São Paulo na Rua Caetano Bonatti, nº. 103 do Conjunto Residencial José Bonifácio, antigo lote sob nº. 31 da quadra nº. 106, com área construída de 35,00 metros quadrados, medindo o terreno 6,50 metros de frente, por 20 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida de frente, encerrando área de terreno de 130,00 metros quadrados, confrontando do lado direito com o lote nº. 32, do lado esquerdo com o lote 30 e nos fundos com o lote nº. 15..

Matrícula nº 67.842 do 07º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Inscrição Municipal nº: 230.063.0002-3.

Matrícula. Figuram como coproprietários e cotitulares do domínio Sueli Lima de Souza Martins (CPF 064.224.488-05), enquanto casada pelo regime da comunhão de bens com João Batista Martins (CPF 856.306.248-49) e na proporção ideal de 20% (vinte por cento) do total; Osvaldo Lima de Souza (CPF 012.992.138-63), enquanto casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Zenilda Abreu Pinheiro de Souza (CPF 028.921.888-81) e na proporção ideal de 20% (vinte por cento) do total; Edivaldo de Souza (CPF 051.407.938-06), enquanto casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Erika Regina Fejes Quirino de Souza (CPF 143.710.208-52); e na proporção ideal de 20% (vinte por cento) do total; Regiane de Souza Andrade (CPF 270.491.058-80), enquanto casada pelo regime da comunhão de bens com Ricardo dos Santos (CPF 322.577.688-25) e na proporção ideal de 20% (vinte por cento) do total; José Rocha Neto (CPF 259.153.228-16), enquanto separado judicialmente e na proporção ideal de 10% (dez por cento) do total; e Maria Aparecida Rocha (CPF 330.487.268-02); enquanto solteira e na proporção ideal de 10% (dez por cento) do total (R. 05, Av. 06, Av. 07, R. 08); e

indisponibilidade dos bens de Edivaldo de Souza oriunda da Reclamação Trabalhista nº 1001666- 61.2020.5.02.0608 da 08ª Vara do Trabalho de São Paulo - TRT da 2ª Região e promovida por Juliana Fatima dos Santos (CPF 228.650.738-40) (Av. 09)

Posse. Conforme a inicial, Regiane de Souza Andrade e Ricardo dos Santos permanecem no exercício da posse direta do imóvel.

Débitos de IPTU. 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.

Avaliação Original: R$ 280.000,00 em nov/2024.
Avaliação Atualizada: R$ 305.714,22 em nov/2026.

Crédito Executado. Trata-se de Cumprimento de Sentença em Ação de Extinção de Condomínio e Alienação Judicial de bem imóvel comum.

A r. sentença proferida em 15 de setembro de 2023 entendeu por bem julgar procedente a ação para determinar a extinção do condomínio e a venda judicial do imóvel comum. com as condenações de praxe. - fls. 241/245.
A r. sentença de fls. 241/245 transitou em julgado em 08 de novembro de 2023 (fls. 249).

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, Edivaldo de Souza, (CPF 051.407.938-06); Erika Regina Fejes Quirino de Souza (CPF 143.710.208-52); Regiane de Souza Andrade (CPF 270.491.058-80); Ricardo dos Santos (CPF 322.577.688-25); Juliana Fatima dos Santos (CPF 228.650.738-40); 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) Zenilda Abreu Pinheiro de Souza (CPF 028.921.888-81); Maria Aparecida Rocha (CPF 330.487.268-02); José Rocha Neto (CPF 259.153.228-16); Sueli Lima de Souza Martins (CPF 064.224.488-05); Osvaldo Lima de Souza (CPF 012.992.138-63); Joao Batista Martins (CPF 856.306.248-49);.

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.

Daniella Carla Russo Greco de Lemos

Juíza de Direito