Edital de Leilões Eletrônicos

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

07ª Vara e Ofício Cível do Foro Regional de Santana da Comarca de São Paulo.

Edital de Leilões Eletrônicos de Direitos de Aquisição e Posse Quitados sobre Bem Imóvel e para Intimação dos executados Francisco Eduardo de Oliveira Roque (CPF 087.654.698-01), e **Tania Moraes Fleming de Oliveira Roque** (CPF 163.855.678-42), de **Ipl - Incorporadora Paulista Ltda**. (CNPJ 48.435.747/0001-07), 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 **Edificio Mansão Francisca Julia** (CNPJ 07.221.890/0001-00), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), expedido nos autos da **Execução de Título Extrajudicial nº 1037991-53.2024.8.26.0001**.

A Dra. Fabiana Tsuchiya, MM Juíza de Direito da 07ª Vara Cível do Foro Regional de Santana 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** 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 **12 (doze) de Janeiro de 2027, 12:00**, ocasião em que o Bem será entregue a quem mais der, rejeitados lances inferiores ao equivalente a **60% (sessenta 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. https://www.casareisleiloes.com.br/lote/alto-padrao-em-santana-ape-por-50-preco/4 765/

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 Aquisição e Posse Quitados sobre 01 (um) Apartamento nº 32, localizado no 3º pavimento do "Edifício Mansão Francisca Júlia", situado na cidade de São Paulo na Rua Francisca Júlia, número 277, no 8.º Subdistrito Santana, contendo a área real privativa coberta de 259,170 metros quadrados, área real comum coberta de 135,558 metros quadrados, área real total coberta de 394,728 metros quadrados, área real comum descoberta de 45,620 metros quadrados, área real total construída + descoberta de 440,348 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 1,8954%, cabendo-lhe o direito de estacionar 04 veículos de passeio ou utilitário, em 04 vagas de garagem e 01 depósito todos localizados no subsolo do conjunto.

Matrícula nº 126199 do 03º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.
Inscrição Municipal nº: 072.086.0466-5

Matrícula. figura como detentor da propriedade e domínio IPL Incorporadora Paulista Ltda.(CNPJ 48.435.747/0001-07);
Em 28 de abril de 2008 foi celebrado o "Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Fração Ideal de Terreno, Contratos de Locação de Serviços e de Construção, por Administração e Outras Avenças, Tendentes ao Condomínio Edifício Mansão Francisca Júlia" por meio do qual IPL Incorporadora Paulista Ltda. comprometeu-se a vender a unidade condominial em análise para Francisco Eduardo de Oliveira Roque (CPF 087.654.698-01) e Tania Moraes Fleming de Oliveira Roque (CPF 163.855.678-42), enquanto casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6515/77, e estes lhe comprar.

Em 16 de junho de 2026 a r. decisão de fls. 299 dos originais: "Fls. 244/246: A interessada IPL Incorporadora Paulista Ltda. informa que a unidade imobiliária objeto da constrição foi vendida, quitada e entregue aos executados, permanecendo o registro em seu nome apenas em razão da não formalização da escritura definitiva pelos adquirentes. Manifeste-se a parte exequente sobre a petição e documentos apresentados, no prazo de 5 dias. No mais, aguarde-se a vistoria agendada e confecção do laudo pericial. Intime-se."

Posse. Os executados permanecem no exercício da posse do imóvel.

Débitos Tributários. Pesquisa feita em 10 de novembro de 2026 apontou a existência de débitos de inscritos na dívida ativa relativos aos anos 2020 até 2025 no valor de R$ 195.754,33. Há R$ 23.337,70 do IPTU de 2026.

Débitos de Condomínio. Trata-se de Execução de Título Extrajudicial para cobrança de cotas condominiais devidas pela unidade 32 do Edifício Mansão Francisca Julia desde novembro de 2022.
O valor executado era de R$ 86.093,32 para novembro/2024 - antigas fls. 55/58.

Avaliação. A r. decisão de Evento 194: “Assim, homologo o laudo de avaliação do evento 155, complementado pelos esclarecimentos do evento 182”.
Valor Original: R$ 3.477.000,00 em jun/2026.
Valor Atualizada: R$ 3.498.835,78 em out/2026.

Crédito Executado. O valor executado era de R$ 86.093,32 para novembro/2024 - antigas fls. 55/58.

Dos Embargos à Execução. Francisco Eduardo de Oliveira Roque ofereceu os Embargos à Execução nº 1042384-21.2024.8.26.0001, ao final julgados improcedentes por VV Decisões transitadas em julgado dia 26 de fevereiro de 2026.

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 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, Francisco Eduardo de Oliveira Roque (CPF 087.654.698-01), Tania Moraes Fleming de Oliveira Roque (CPF 163.855.678-42), Ipl - Incorporadora Paulista Ltda. (CNPJ 48.435.747/0001-07), 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 exequente Edificio Mansão Francisca Julia (CNPJ 07.221.890/0001-00), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais).

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

São Paulo, 10 de Novembro de 2026. Eu, , Escrevente, digitei. Eu, , Escrivã(o) Diretor(a), subscrevi.

Fabiana Tsuchiya

Juíza de Direito