4ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana da Comarca da Capital - SP

Edital de 1º e 2º Leilão de bem **IMÓVEL** e para intimação de **RAFAELI CRISTINA DE LIMA MARIA**, RG nº 46.656.838-1 (SSP/SP), CPF/MF nº 385.786.678-08, **JOSÉ MARCOS MARIA**, RG nº 7.602.029-0 (SSP/SP), CPF/MF nº 946.983.928-53, **LUIZ ANTONIO MARIA**, RG nº 9.940.926 (SSP/SP), CPF/MF nº 954.219.718-72, e **MARCOS WILSON DE LIMA MARIA**, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, requerido por **MAGDA ESTEVES XAVIER**, RG nº 12.591.138 (SSP/SP), CPF/MF nº 100.305.448-07. Processo nº 0001595-94.2024.8.26.0001.

O Dr. **Aluísio Moreira Bueno**, Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana da Comarca da Capital - SP, na forma da Lei, etc, **FAZ SABER** que, com fulcro no artigo 881 § 1º, do CPC e regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, através do Leiloeiro Público Oficial, **CLEBER CARDOSO PEREIRA JUCESP nº 975**, com escritório na Rua Alfredo Pujol, nº 285 - Cj. 112 - Santana - São Paulo/SP, CEP 02017-010 e na forma do art. 879, II do CPC, regulamentado pelo Provimento 1625/2009, através do gestor judicial homologado pelo Tribunal de Justiça, www.clebercardosoleiloes.com.br, no **dia 15/12/2026, às 15h45min., terá início a 1ª praça e se estenderá por três dias subsequentes, encerrando-se em 18/12/2026, às 15h45min.**, sendo entregue a quem mais der igual ou acima da avaliação, sendo que, em não havendo licitantes, abrir-se-á a **2ª praça no dia 18/12/2026, às 15h45min. e se encerrará no dia 21/01/2027, às 15h45min.**, para o 2º Leilão, ocasião em que o referido bem será entregue a quem mais der, não devendo ser aceito lance inferior a **60%** da avaliação atualizada. Pelo presente edital, os executados **RAFAELI CRISTINA DE LIMA MARIA,** RG nº 46.656.838-1 (SSP/SP), CPF/MF nº 385.786.678-08, **JOSÉ MARCOS MARIA,** RG nº 7.602.029-0 (SSP/SP), CPF/MF nº 946.983.928-53**, LUIZ ANTONIO MARIA, ("Viúvo")** RG nº 9.940.926 (SSP/SP), CPF/MF nº 954.219.718-72 e **MARCOS WILSON DE LIMA MARIA,** bem como o **ESPÓLIO DE REGINA HELENA CABRAL DE LIMA MARIA,** CPF/MF nº 063.231.158-40 e o **ESPÓLIO de MARIA APARECIDA TEODORO MARIA**, coproprietária, representado por seus sucessores, e o credor penhorante **CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL SERRAS DO BRASIL,** CNPJ/MF nº 54.367.818/0001-76**,** ficam **INTIMADOS** da penhora, avaliação e datas das praças**,** juntamente com cônjuge ou companheiro se casado for, bem como eventuais terceiros, caso não seja localizado para intimações pessoais**,** bem como os demais credores, nos termos do artigo 889 do CPC.

CONDIÇÕES DE VENDA: DOS LANCES: O presente Leilão será efetuado na modalidade "ON-LINE", os interessados deverão cadastrar previamente no portal para que participem do Leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.clebercardosoleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se

igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado. O incremento mínimo obrigatório é de **R$ 1.500,00** (mil e quinhentos reais), para o fim de lances superiores ao lance corrente, conforme artigo 16, do Provimento CSM nº 1.625/2009.

DA HABILITAÇÃO NO LEILÃO: Para participar do leilão, o interessado deve realizar o cadastro através do site www.clebercardosoleiloes.com.br. Com o cadastro aprovado, é necessário habilitação para o lote de interesse, com o envio da seguinte documentação: Com o cadastro aprovado, é necessário habilitação para o lote de interesse, com o envio da seguinte documentação: **Pessoa física: (**I) RG/CNH ou qualquer documento válido com foto; (II) comprovante de residência com no máximo 90 dias; (III) certidão de casamento (se casado, divorciado ou viúvo) ou certidão de nascimento, se solteiro). **Para pessoa jurídica:** (I) contrato social da empresa consolidado; (II) comprovante de endereço com no máximo 90 dias; (III) RG/CNH ou qualquer documento válido com foto do representante legal da empresa.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Havendo mais de um pretendente, proceder-se-á à licitação entre eles, sendo assegurado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, companheiro, descendente ou ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (art. 892, § 2º, do CPC). Tratando-se de penhora de bem indivisível e havendo decisão judicial sobre a venda da integralidade do bem, o coproprietário ou cônjuge não executado possui preferência na arrematação em igualdade de condições, recaindo o equivalente à sua quota-parte sobre o produto da alienação (art. 843, §§ 1º e 2º, do CPC). Se o leilão compreender diversos bens, terá preferência o lançador que se propuser a arrematá-los em conjunto, nos termos do art. 893 do CPC. O interessado que pretenda exercer o direito de preferência deverá se cadastrar na plataforma, solicitar habilitação e manifestar expressamente sua intenção à leiloeira, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da data de início do leilão.

DO PAGAMENTO: O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial (a ser obtida na agência do fórum ou através do site www.tjsp.jus.br – Portal de Custas) e/ou disponibilizada na plataforma do leilão, no menu minha conta.

PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado (Art. 895 e parágrafos seguintes CPC), observando que os lances para a venda parcelada terão que ser ofertados até o início da 1ª Praça pelo valor não inferior ao da avaliação e até o início da 2ª Praça pelo valor não inferior a 60% do valor da avaliação. A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado (Art. 895, § 7º, CPC). Eventual descumprimento da proposta serão aplicadas ao arrematante as penas da lei (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de **5%** (cinco por cento) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante, no prazo de até 24 horas após o leilão,

através de boleto bancário retirado diretamente na plataforma do leilão, no menu minha conta, que ficará disponível em até 03 (três) horas após o fechamento da praça.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO: Após a efetiva liquidação dos pagamentos acima, o auto de arrematação será lavrado e assinado pelo arrematante e pelo leiloeiro, ato contínuo pelo(a) MM. Juiz(a) da causa, nos termos do art. 903, do CPC.

DAS PENALIDADES: Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos (lance vencedor e comissão), a inadimplência será imediatamente informada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remisso eventual imposição de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do CPC, com a aplicação para o adquirente remisso do previsto pelos artigos 355 e 358 do Código Penal. Não sendo efetuados o pagamento (lance vencedor mais comissão), o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil, nos termos do art. 270 das NSCGJ do TJSP.

DA ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO, após a publicação do edital, a comissão será de **2%** (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pelo adjudicante ou pelo executado conforme o caso. Caso houver composição após a publicação de editais, além da comissão prevista, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente; após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus a comissão integral de 5% (cinco por cento).

FALE CONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Alfredo Pujol, nº 285 - Cj. 112 - Santana - São Paulo/SP, CEP 02017-010 (11) 2978-6710, E-mail: contato@clebercardosoleiloes.com.br.

DO BEM IMÓVEL: *"O apartamento nº 208, localizado no 2º andar, do EDIFÍCIO SERRA DOURADA, Bloco 2, componente do CONJUNTO RESIDENCIAL SERRAS DO BRASIL, situado à Rua Bassi nº 50, no 22º Subdistrito Tucuruvi, contendo a área construída privativa de 60,80 metros quadrados, área de uso comum de 15,24 metros quadrados, totalizando 76,04 metros quadrados, correspondendo a uma quota ideal de 53,1867 metros quadrados, ou 0,9822% no terreno todo, e uma quota parte ideal de 8,3572 metros quadrados, ou 0,1543% na área a ser desapropriada, cabendo ao dito apartamento o direito a uma vaga para estacionamento de um veículo de passeio, na garagem coletiva que se localiza no andar térreo do Edifício, sem manobrista, e incluída na área comum do apartamento."* Matrícula nº 86.670 do 15º CRI de São Paulo. C.C.M nº 067.149.0159-3. **Avaliação (MARÇO/2026): R$ 320.000,00** (*trezentos e vinte mil reais*)**, que atualizada para novembro de 2026, ficou em R$ 329.839,68** *(trezentos e vinte e nove mil, oitocentos e trinta e nove reais e sessenta e oito centavos)***, a qual será atualizada até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP**.

LOCAL ONDE SE ENCONTRA O BEM: Rua Bassi, nº 50, Apartamento 208, Bloco II (Edifício Serra Dourada), Vila Constança, São Paulo/SP, CEP 02258-010.

DAS OBSERVAÇÕES IMPORTANTES (GRAVAMES E DEMAIS QUESTÕES SOBRE O IMÓVEL): Em análise a matrícula do imóvel, verificou-se constar: (AV.4) PENHORA, determinada no proc. nº 1016422-35.2020.8.26.0001, da 7ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana, movido por CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL SERRAS DO BRASIL; (AV.08) Falecimento da Sra. Maria Aparecida Teodoro; (R.09): **DOAÇÃO** de ½ do imóvel realizada por Luiz Antônio Maria em favor de José Marcos Maria (ambos executados). A penhora da integralidade do imóvel nestes autos foi deferida em 01/04/2025, nos termos do art. 843 do CPC (fls. 137/139). Conforme laudo de avaliação, o apartamento é composto de sala de estar/jantar, 2 (dois) dormitórios, 1 (um) banheiro, cozinha e área de serviço.

VALOR ATUALIZADO DO DÉBITO ATÉ AGOSTO/2026: **R$ 127.605,28** (*cento e vinte e sete mil, seiscentos e cinco reais e vinte e oito centavos*)

VISITAÇÃO - Os bens levados a leilão judicial, poderão ser vistoriados, em horário comercial, devendo ser agendada a visita através de e-mail cleber@clebercardosoleiloes.com.br, destacando que cabe ao Depositário bem, responsável pela guarda, autorizar o ingresso de possíveis interessados, contudo nem sempre será possível a visitação, especialmente quando o bem estiver na posse do executado.

OBS: A venda será efetuada em caráter "***AD CORPUS***" e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, sendo que a verificação dos documentos, gravames/credores bem como de área serão de responsabilidade do arrematante, sendo responsável por eventual. Nos termos do artigo 901 e artigo 903 do CPC, todos os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, bem como registro, ITBI, imissão na posse e demais providências que se façam necessárias serão de responsabilidade do arrematante, exceto os que se enquadrem nos artigos 130 § único do Código Tributário Nacional e Artigo 908, § 1° do Código de Processo Civil, (*§ 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem , sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.*), salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor da arrematação.

TAXAS E IMPOSTOS: Eventuais taxas ou impostos incidentes sobre o bem correrão por conta do arrematante ou adjudicante, com exceção dos débitos do § único do artigo 130 do CTN, que se sub-rogam sobre o preço do bem. "Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa". Fica o executado, bem como os demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, na pessoa de seus advogados se não forem localizados para a intimação pessoal, nos termos do artigo 889, inciso I do CPC. **Não constam dos autos haver recurso ou causa pendente**

de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da Lei. São Paulo, aos 04 de novembro de 2026.

Dr. Aluísio Moreira Bueno
Juiz de Direito