3ª Vara Cível Do Foro Regional VII - Itaquera Da Comarca De São Paulo/SP

Edital de 1º e 2º Leilão de bem imóvel e para intimação de **PABLO ALVES DOS SANTOS**, RG nº 60.364.816-2 (SSP/SP), CPF/MF nº 511.573.328-54; **GUILHERME ALVES DOS SANTOS**, RG nº 60.364.842-3 (SSP/SP), CPF/MF nº 704.440.882-61; **DOUGLAS ALEKSANDER ALVES DOS SANTOS**, RG nº 60.364.866 (SSP/SP); e **FERNANDO PEREIRA DA SILVA**, RG nº 23.473.443-7 (SSP/SP), CPF/MF nº 147.401.328-77, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença em Ação de Extinção de Condomínio e Alienação Judicial, requerido por **FRANCISCA CUSTÓDIO ROSSI**, CPF/MF nº 173.222.718-74; **VALDECI JOSÉ DOS SANTOS**, CPF/MF nº 073.255.648-13; **VALDIR JOSÉ DOS SANTOS**, CPF/MF nº 107.231.188-76; **SANDRA APARECIDA DOS SANTOS PETERLE**, CPF/MF nº 134.794.148-77 e **SONIA APARECIDA DOS SANTOS ARAUJO**, CPF/MF nº 286.647.748-03. Processo nº 0005193-72.2023.8.26.0007.

O Dr. Filipe Mascarenhas Tavares, Juiz de Direito da **3ª Vara Cível Do Foro Regional VII - Itaquera Da Comarca De São Paulo/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 23/11/2026, às 16h terá início a 1ª praça e se estenderá por três dias subsequentes, encerrando-se em 26/11/2026, às 16h**, 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 26/11/2026, às 16h01min. e se encerrará no dia 17/12/2026, às 16h** 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 litigantes e proprietários do imóvel **PABLO ALVES DOS SANTOS**, RG nº 60.364.816-2 (SSP/SP), CPF/MF nº 511.573.328-54; **GUILHERME ALVES DOS SANTOS**, RG nº 60.364.842-3 (SSP/SP), CPF/MF nº 704.440.882-61; **DOUGLAS ALEKSANDER ALVES DOS SANTOS**, RG nº 60.364.866 (SSP/SP); **FERNANDO PEREIRA DA SILVA**, RG nº 23.473.443-7 (SSP/SP), CPF/MF nº 147.401.328-77; **VALDECI JOSÉ DOS SANTOS**, CPF/MF nº 073.255.648-13; **VALDIR JOSÉ DOS SANTOS**, CPF/MF nº 107.231.188-76; **SANDRA APARECIDA DOS SANTOS PETERLE**, CPF/MF nº 134.794.148-77 e **SONIA APARECIDA DOS SANTOS ARAUJO**, CPF/MF nº 286.647.748-03**,** ficam **INTIMADOS** da 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 ao leiloeiro.

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: "*Um terreno, situado à Rua Marechal Renato Paquet, antiga Rua 17, Cidade São Mateus, Itaquera, medindo 6,00ms de frente; 34,20ms da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o imóvel; 35,00ms da frente aos fundos do lado esquerdo, tendo nos fundos 6,23ms em linha quebrada, formada por 2 segmentos, um de 1,90ms e outro de 4,33ms, encerrando a área de 209,00m², confrontando de ambos os lados com o espólio de Guilherme Cimieri, distando 48,00ms do canto da Rua 29, na intersecção com a Rua Marechal Renato Paquet, à esquerda de quem desta segue sentido cidade-bairro, destacado dos lotes 15 e 16 da quadra "DF"*." Matrícula nº 88.830 do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital/SP. Contribuinte nº 150.140.0016-8. **Avaliação (FEVEREIRO de 2024): R$ 266.811,00** (duzentos e sessenta e seis mil, oitocentos e onze reais)**, que será atualizada até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP**.

LOCAL ONDE SE ENCONTRA O BEM: Rua Marechal Renato Paquet, nº 937, Cidade São Mateus, Itaquera, São Paulo/SP, CEP 03959-010.

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES: Em análise a matrícula do imóvel, verificou-se constar: **AV.2:** no terreno objeto da matrícula foi construída uma casa que recebeu o nº 12 da Rua Marechal Renato Paquet, com a área construída de 40,00m². **AV.3**: a casa nº 12 da Rua Marechal Renato Paquet tem atualmente o nº **937** daquela rua. Conforme cadastro municipal e laudo pericial, a área construída atual é de 100,00m², não averbada na matrícula.

VALOR ATUALIZADO DO DÉBITO: O VALOR DO DÉBITO ATUALIZADO SERÁ JUNTADO AOS AUTOS EM MOMENTO OPORTUNO PELO EXEQUENTE.

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 14 de outubro de 2026.

Dr. Filipe Mascarenhas Tavares
Juiz de Direito