

1ª Vara Cível - Foro Regional XI - Pinheiros da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão do (s) bem(ns) abaixo descrito(s) para conhecimento dos interessados e intimação dos Executado(s), expedido nos autos da:

AÇÃO:	Execução de Título Extrajudicial
PROCESSO N°:	1013666-18.2023.8.26.0011
EXEQUENTE (S) /AUTOR (ES) :	CONJUNTO HABITACIONAL RAPOSO TAVARES C - CONDOMÍNIO BUTANTÃ GARDEN
EXECUTADO (S) /RÉU (S) :	MARIA STELLA ALEXANDRE
CREDORE (S) / TERCEIRO (S) E DEMAIS INTERESSADO (S) :	COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU; PREFEITURA DE SÃO PAULO

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, **FAZ SABER** que foi designado Leilão na forma da lei, Art. 879 e seguintes, CPC e (Resolução 236/16-CNJ), que será conduzido pelo Leiloeiro Oficial - Hugo Leonardo A. Cunha, JUCESP nº 870 através do site www.cunhaleiloeiro.com.br, que levará a Leilão o bem abaixo descrito:



DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS) :

Lote Único - DIREITOS DO IMÓVEL - Matrícula nº 167.869 do 18º CRI/SP - UMA ÁREA DE TERRAS (designada ÁREA A) situada na RUA JOAQUIM GUIMARÃES, quinhão 7, no Sítio Monte Alegre, no 13º Subdistrito Butantã, com a seguinte descrição: "Inicia no ponto 1. localizado no alinhamento predial



da Rua Joaquim Guimarães, no trecho não aberto, distante 491,58m do ponto de encontro com o alinhamento predial da Rodovia Raposo Tavares, e segue 79,351m confrontando com o nome é o número da Rua Joaquim Guimarães, localizada no CAS Construtora Alfredo Soncini Ltda., até encontrar o ponto 2; daí deflete à direita, formando ângulo interno de $94^{\circ} 16' 51''$, e segue confrontando com o imóvel situado no Km 19,145 da Rodovia Raposo Tavares, pertencente a Pia Sociedade das Filhas de São Paulo, conforme as distâncias e ângulos internos indicados a seguir: ponto 2, trecho 2-3, ângulo interno de $94^{\circ} 16' 51''$, distância de 7,207m; ponto 3, trecho 3-4, ângulo interno de $188^{\circ} 02' 29''$ (com a corda), distância de 18,873m, complementação: curva de raio de 91,553m e ângulo central de $11^{\circ} 48' 40''$; ponto 4, trecho 4-5, ângulo interno de $184^{\circ} 00' 13''$, distância de 9,373m, complementação: com a corda anterior; ponto 5, trecho 5-6, ângulo interno de $183^{\circ} 27' 23''$, distância de 2,756m; ponto 6, trecho 6-7, ângulo interno de $177^{\circ} 38' 19''$, distância de 13,136m; ponto 7, trecho 7-8, ângulo interno de $181^{\circ} 19' 36''$, distância de 14,646m; ponto 8, trecho 8-9, ângulo interno de $179^{\circ} 15' 34''$, distância de 10,248m; ponto 9, trecho 9-10, ângulo interno de $180^{\circ} 20' 31''$, distância de 6,848m; ponto 10, trecho 10-11, ângulo interno de $178^{\circ} 33' 51''$, distância de 3,664m; ponto 11, trecho 11-12, ângulo interno de $171^{\circ} 54' 06''$, distância de 1,555m; até encontrar o ponto 12; daí deflete à direita, formando ângulo interno de $75^{\circ} 32' 12''$, e segue 85,636m até encontrar o ponto 13; daí deflete à direita, formando ângulo interno de $179^{\circ} 32' 48''$ e segue 38,273m até encontrar o ponto 14; confrontando os trechos 12-13 e 13-14 com o imóvel nº 386 da Rua Joaquim Guimarães, pertencente a Elisabeth Kisberi e outros; daí deflete à direita, formando ângulo interno de $80^{\circ} 15' 51''$ e segue 75,229m pelo alinhamento predial da Rua Joaquim Guimarães (trecho não aberto) até encontrar o ponto 1, formando ângulo interno de $105^{\circ} 50' 16''$ com o segmento inicial, encerrando a área de 7,849,07m²). **Contribuinte nº 186.002.0024-4 e 186.002.0026-0 (em área maior). Obs: 1** - Ocupado. Desocupação por conta do arrematante; **2** - O imóvel não possui

matrícula individualizada; 3 - Foram penhorados os direitos sobre o imóvel, de modo que o objeto do praceamento serão os direitos aquisitivos penhorados, sendo certo que, ao arrematá-los, o futuro arrematante ficará sub-rogado nos direitos e obrigações do devedor fiduciante, substituindo-os na relação contratual como credor-fiduciário. Por conseguinte, estará obrigado a resgatar o saldo da dívida, em cumprimento da condição a que está subordinado o contrato de alienação fiduciária junto à CDHU (Decisão de Evento 230).



ÔNUS:

Não há.



DÉBITOS IPTU/CONTR.MELHOR./T.R.S.:

Conforme pesquisa realizada em 30 de junho de 2026, sobre o imóvel pesam débitos de IPTU em Dívida Ativa no valor de R\$ 247.962,63, além R\$ 368.362,09 em relação ao exercício 2026 (atual), que serão devidamente atualizados. Débitos relativos ao IPTU em área maior.



DÉBITO FIDUCIÁRIO EM ABERTO:

R\$ 33.315,84 (em maio/2026), Evento 220, que será devidamente atualizado.



PENDÊNCIA RECURSAL:

Não há.



DEPOSITÁRIO(S):



Maria Stella Alexandre, CPF nº 010.712.528-52



INFORMAÇÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA, AVALIADOR OU PERITO:

O imóvel possui 46m², contendo 2 (dois) dormitórios, sala, cozinha, área de serviço, banheiro e 1 (uma) vaga rotativa de garagem (Evento 192).



DA AVALIAÇÃO:

R\$ 210.000,00 (março/2026)



VALOR ATUALIZADO:

R\$ 214.120,59 (junho/2026), que será devidamente atualizado à época da alienação pelos índices de correção do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.)



DÉBITO EXEQUENDO:

R\$ 43.372,47 (em março/2026), que será devidamente atualizado.



DATA DOS LEILÕES:

1º Leilão: Início no dia **15/09/2026 às 15:00hs** e se encerrará dia **18/09/2026 às 15:00hs**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo oferta, seguir-se-á sem interrupção o 2ª Leilão.

2º Leilão: Início no dia **18/09/2026 às 15:01hs** e se encerrará no dia **16/10/2026 às 15:00hs**, onde serão aceitos lances de valor igual ou



superior a 51% (cinquenta e um por cento) do valor da avaliação (2º leilão).



CONDIÇÕES DE VENDA:

A venda será efetuada em caráter "*ad corpus*" e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo incumbência do interessado verificar a condição do bem previamente a sua participação no Leilão. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (imissão na posse, carta de arrematação, registro, busca e apreensão, providências relativas baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas, alienações, gravames e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns), nos termos dos Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.



DOS DÉBITOS E CONCURSO DE CREDORES:

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, mediante providência do interessado. Havendo pluralidade de credores, nos termos do art. 908 do CPC, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, observada a ordem de preferência e existência de saldo, a serem apreciados pelo MM. Juízo da causa. **Nos termos do art. 1.499 do Código Civil, a arrematação extingue eventual hipoteca existente sobre o imóvel.**



Observação: cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes quaisquer débitos, ônus ou restrições incidentes.



QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE:

Tratando-se de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. (Art. 843, CPC), sendo-lhe resguardada sua respectiva quota-parte, com preferência na arrematação, em igualdade de condições.



PAGAMENTO DO LANCE E DA COMISSÃO:

O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).



O arrematante deverá pagar o valor do lance à vista, mais 5% de comissão ao Leiloeiro, calculado sobre o valor da arrematação. Os pagamentos deverão ser efetivados em até 24hs (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de Guia de Depósito do Banco do Brasil a ser gerada pelo arrematante através do Portal de Custas em <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp> e de depósito da comissão na c/c nº 06471-7, Ag. 3004, Banco Itaú, diretamente ao Leiloeiro (Art. 884 § Único, CPC). Em até 3 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC)



PROPOSTA PARCELAMENTO:

O interessado deverá estar previamente cadastrado e habilitado no site do Leiloeiro. Propostas de pagamento parcelado poderão ser apresentadas, por escrito, até o dia e horário de encerramento do leilão previsto neste Edital, e enviadas exclusivamente para o e-mail: imoveis@cunhaleiloeiro.com.br, mediante preenchimento e assinatura de formulário próprio fornecido através do site do Leiloeiro. Não serão aceitas propostas enviadas após o encerramento do leilão. A proposta deve conter valor total, sinal mínimo de 25% (à vista) e saldo em até 30 parcelas mensais, corrigidas, conforme art. 895 do CPC e demais condições deste edital. Ciente os interessados que Lances à vista devem ser ofertados exclusivamente pelo site, via plataforma de lances, durante o leilão. Nos termos do Art. 895, § 7º do CPC, o lance à vista é soberano, sobre as propostas para pagamento parcelado. Caso não haja lance à vista registrado na plataforma, todas as propostas parceladas recebidas, por escrito, até o horário do encerramento do Leilão serão protocolizadas nos autos para apreciação e definição do MM. Juízo da mais vantajosa. O



envio de proposta para aquisição do bem em prestações não suspende o leilão, nem garante direito à arrematação.



DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).



DO INADIMPLEMENTO:

Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente em qualquer momento, será aplicada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação em favor do Leiloeiro, sem prejuízo da aplicação de multa adicional em favor do Exequente, a ser arbitrada pelo MM. Juízo competente, além de outras sanções cabíveis. O arrematante declara estar ciente das características físicas, estruturais e jurídicas do bem, e das informações constantes neste edital e no processo judicial, assumindo integral responsabilidade por sua proposta e pelo cumprimento das obrigações decorrentes do presente ato. O Leiloeiro ou juízo poderá emitir título executivo extrajudicial/judicial para a cobrança dos valores devidos, promovendo seu protesto em caso de não pagamento, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39 do Decreto nº 21.981/32 e da inclusão do arrematante em cadastros de proteção ao crédito, conforme autorização judicial. A oferta de lance ou proposta caracteriza a aceitação expressa e irrevogável de todas as condições do edital, vinculando o arrematante ao presente negócio jurídico e sujeito às penalidades legais em caso de descumprimento.



PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.cunhaleiloeiro.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.



PARTICIPAÇÃO DO LEILÃO:

Os interessados deverão se cadastrar no site www.cunhaleiloeiro.com.br, e encaminhar a documentação necessária (artigo 14 - Resolução 236/16-CNJ- (a)P.F.: RG, CPF, CNH ou RNE, comprovante de casamento e comprovante de endereço atualizados; (b)P.J.: CNPJ, Contrato Social atualizado, CPF dos Sócios, comprovante de Endereço atualizado. Obs.: Poderão ser solicitados documentos adicionais, caso necessário) e solicitar a habilitação para participação no Leilão em até 01 (um) dia útil antes da finalização do leilão.



INTIMAÇÃO:

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Eu, _____, Escrevente, digitei.
Eu, _____, Escrivã (o), subscrevi.

DR. PAULO HENRIQUE RIBEIRO GARCIA
JUIZ DE DIREITO