

4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA COMARCA DE SÃO PAULO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Exma. Sra. Dra. **Samira de Castro Lorena**, Juíza de Direito da **4ª Vara Cível do Foro Regional III Jabaquara da Comarca de São Paulo do Estado de São Paulo**, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da **Gestora Picelli Leilões**, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

PROCESSO: 1002189-88.2024.8.26.0002 - AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - OBRIGAÇÕES

EXEQUENTE: PRO Z INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTD, inscrita no CNPJ/MF nº 30.380.990/0001-00, por seu representante legal.

EXECUTADA: LUCINEIDE DA SILVA SANTOS, inscrita no CPF/MF nº 278.047.248-02

INTERESSADOS:

- ✓ **Prefeitura Municipal de São Paulo**, CNPJ/MF nº 46.395.000/0001-39, na pessoa do procurador.
- ✓ **CREDORA FIDUCIÁRIA: CEF – CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04
- ✓ **Ocupante do imóvel**

DO CERTAME:

1ª Praça: Iniciará no dia **06/10/2026 às 16h10** e encerrará no dia **09/10/2026 às 16h10** (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 232.403,12 (duzentos e trinta e dois mil, quatrocentos e três reais e doze centavos), para julho de 2026, que será **atualizado até a data do leilão**, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

2ª Praça: Iniciará no dia **09/10/2026 às 16h10** e se encerrará no dia **05/11/2026 às 16h10** (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 139.441,87 (cento e trinta e nove mil, quatrocentos e quarenta e um reais e oitenta e sete centavos), que corresponde **60% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão**. Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DA DESCRIÇÃO DO BEM:

DIREITOS AQUISITIVOS QUE A PARTE EXECUTADA DETÉM SOBRE A MATRÍCULA Nº 503.950 DO 11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/SP: APARTAMENTO nº 109. Localizado no 1º pavimento do empreendimento denominado **“CONDOMÍNIO ELEVA CUPECÊ – LOTE 2”**, situado na Rua Marco Gagliano, sem número, em Americanópolis, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa total de 36,61m², sendo toda ela coberta, a área de uso comum total de 16,72m², sendo toda de divisão proporcional, já incluída a área comum descoberta de 8,85m², perfazendo a área total de 53,33m², e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 0,0029485560. Unidade destinada a Habitação de Interesse Social – HIS-2, nos termos da Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme registro nº 691, feito na matrícula nº 450.849, deste Serviço Registral. Código do Imóvel: 172.176.0078-1 172.176.0088-9 e 172.176.0089-7

Laudo de avaliação prova emprestada do processo 1006466.21.2022.8.26.0002: O imóvel é constituído por sala para 2 ambientes, 2 dormitórios, sanitário social, cozinha e área de serviço. O Condomínio Eleva Cupecê Vidi possui torre única com 19 pavimentos, sendo 15 unidades por pavimento, mais 7 unidades no térreo, garagem subterrânea e em sua área comum consta Piscinas adulto e infantil, Hidromassagem, Sala de ginástica, Brinquedoteca, Salão de festas, Churrasqueira, Sala de jogos e Lavanderia.

Localização: Rua Marco Gagliano, nº 131, Condomínio Eleva Cupecê, Lote 2, Bairro Americanópolis, Distrito Cidade Ademar, na cidade de São Paulo. CEP: 04412-120

AVALIADO: R\$ 227.000,00 (duzentos e vinte e sete mil reais) – em março de 2026 – Fls. 369/395 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, devidamente homologado às folhas 431

DEPOSITÁRIO: Atual possuidor.

Constatação: folhas 334/335: crédito da Exequente e o saldo devedor perante a CEF, perfaz o montante de R\$ 211.000,00 a ser atualizado

DOS ÔNUS: Consta PENHORA DOS DIREITOS do processo em epígrafe, fls. 225/226, devidamente averbada na Av. 3/503.950, consta ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM FAVOR DE CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, que conforme manifestação da credora, em fls. 311/330, o contrato habitacional nº 878771189785.2, possui dívida total de R\$ 147.720,47, emitido em dezembro de 2025. O produto da arrematação servirá para a quitação do contrato de alienação fiduciária, contudo, acaso o produto não seja suficiente para arcar com o concurso de credores a ser estabelecido pelo magistrado, o saldo será de responsabilidade do arrematante. Débitos de IPTU serão sub-rogados no produto da arrematação, conforme dispõe o artigo 130 do CTN. Conforme pesquisa de débitos imobiliários realizada em 26 de junho de 2026, perante a

Prefeitura Municipal de São Paulo, não constam débitos relativos ao imóvel, conforme anexo. Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data. Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que não há processo trabalhista em trâmite em face a executada certidões integrantes a presente.

As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 64.614,69 (sessenta e quatro mil, seiscentos e quatorze reais e sessenta e nove centavos) – fls. 336/344.

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (29º da Resolução 236/2016).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. Débitos de **IPTU e demais taxas e impostos, bem como débitos condominiais (de natureza propter rem) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, ‘caput’ e parágrafo único, do CTN (tema 1134 do STJ) c/c art. 908, § 1º, do CPC.**

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente. Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.picellileiloes.com.br, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.picellileiloes.com.br/>.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).

À VISTA: O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

PARCELADO: A modalidade de pagamento parcelado, terá sua disputa conduzida por meio da plataforma eletrônica www.picellileiloes.com.br com sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciada no artigo 1.489, V do Código Civil. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento), sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos. Conforme hodierna jurisprudência será aceito proposta no curso do leilão: “Agravo de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença. Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de parcelamento, nos termos dos § 7º e 8º do referido artigo 895. Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipotecado próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução. Proposta que observou os requisitos legais, inclusive com indicação do indexador de correção monetária das parcelas. Recurso improvido.” (Agravo de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ª Câmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA – j.22/01/2019 – v.u.). Verificada a oferta à vista, a disputa na modalidade parcelada será automaticamente encerrada, nos termos do artigo 895 do CPC.

Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

ARREMATACÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que não será considerada despesa processual.

LANCE CONDICIONAL: Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão dos documentos em caso de aceitação.

DA COMISSÃO: Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de **5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ)**

§ 1º Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.

§ 2º Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.

§ 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para atendimento@picellileiloes.com.br

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.picellileiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o “caput” do art. 335 do Código Penal.

Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Jaguariúna, 30 de julho de 2026

Dra. Samira de Castro Lorena
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754