

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 3ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL IV - LAPA TJ-SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos (ausência de registro) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do requerido: **EDMILSON NASCIMENTO (CPF/MF Nº 063.694.878-13)**, dos terceiros interessados: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ/MF Nº 46.395.000/0001-39)**, **CAROLINA NASCIMENTO DE ABREU (CPF/MF Nº 224.656.798-05)** e seu cônjuge: **EDNALDO SANTOS DE ABREU (CPF/MF Nº 289.071.538-84)**; bem como dos proprietários tabulares: **CICERO BELO OLIVEIRA (CPF/MF Nº 458.885.668-53)**, e **MARIA MARTA OLIVEIRA (CPF/MF Nº 279.443.058-02)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Sidney Tadeu Cardeal Banti, da 3ª Vara Cível – Foro Regional IV - Lapa, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Extinção de Condomínio pelo Rito Sumário, ajuizada por **ESPÓLIO DE HOLANDA PRUDENCIO PIOLLI (CPF/MF Nº 114.159.658-03)**, representada por sua inventariante **VERA LÚCIA OLIVEIRA (CPF/MF Nº 117.183.968-56)** em face de **EDMILSON NASCIMENTO (CPF/MF Nº 063.694.878-13)** nos autos do **Processo nº 0005695-84.2004.8.26.0004**, e foi designada a venda dos direitos (ausência de registro) do bem imóvel abaixo descrito, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:



ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua João Oliveira Carmo, nº 380, Jardim Felicidade, São Paulo/SP, CEP: 05143-100.

DADOS DO IMÓVEL	
CONTRIBUINTE MUNICIPAL Nº	078.394.0098-1
MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº	114.885
CARTÓRIO:	16º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo/SP



DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Uma casa com 165,01m² de área construída e 135,50m² de área total de terreno, anteriormente descrito como: Um terreno à Rua João Oliveira Carmo, lote 23-A, da subdivisão do lote 23 da quadra V, do Jardim da Felicidade, no 31º subdistrito-Pirituba, medindo 5,00m de frente para a citada via pública, por 23,96m da frente aos fundos, do lado direito de quem da referida via pública olha para o imóvel, por 24,00m da frente aos fundos, do lado esquerdo e no mesmo sentido, tendo nos fundos a largura de 6,31m, encerrando uma área de 135,50m², confinando pelo lado direito de quem da mencionada via pública olha para o imóvel, com o remanescente desse mesmo lote (lote 23-B do projeto de desdobro), pelo lado esquerdo e no mesmo sentido, confronta com o prédio nº 382 e nos fundos confronta com parte do prédio nº 430 que faz sua frente para a Rua Laudelino Vieira de Campos, e mais parte do prédio nº 6, que faz sua frente para a Rua Manoel Furtado.



OBSERVAÇÕES:

OBS. 01: No terreno encontra-se edificado um sobrado residencial com 165,01m² de área construída. O Subsolo fronteiro é composto por garagem; o pavimento térreo é composto por terraço, uma sala, lavabo e copa/cozinha; o pavimento superior 01 é composto por 02 (dois) dormitórios, banheiro social e hall de

escada; o pavimento superior 02 é composto por um dormitório (suíte); o subsolo dos fundos é composto por edícula com churrasqueira (Laudo de Avaliação 355/382).

OBS. 02: Foram opostos Embargos de Terceiro (Processo nº 1013092-60.2016.8.26.0004) pela Sra. Carolina Nascimento de Abreu, objetivando a desconstituição da alienação do imóvel, sob o argumento de que o imóvel supostamente trata-se de bem família. Os Embargos foram julgados improcedentes. Em sede recursal a sentença foi mantida. Ocorreu o trânsito em julgado em 11/06/2019. Além disso, foi ajuizada uma Ação de Usucapião pela Sra. Carolina Nascimento de Abreu (Processo nº 1108044-34.2016.8.26.0100), contudo referida Ação de Usucapião foi julgada improcedente. Em sede recursal a sentença foi mantida. Na presente data os autos se encontram com prazo em aberto, para eventual interposição de recurso.

OBS. 03: Às Fls. 970/972, foi determinado o leilão dos direitos, em razão da ausência de registro em nome das partes na Matrícula nº 114.885 do 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, decorrente do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda (Fls. 11/21), firmado entre o requerido e o Sr. Cícero Belo Oliveira, bem como seu cônjuge, Sra. Maria Marta de Oliveira.

OBS. 04: Eventuais regularizações registras e cadastrais serão de responsabilidade do arrematante, bem como a prévia realização de pesquisas e consultas junto aos tribunais e órgãos competentes para verificação da situação jurídica do imóvel.



AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 750.000,00 (Mar/2023 – Fls. 768).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 870.477,89 (Ago/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.



DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 117.751,15 (Ago/2026) – R\$ 115.205,48 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 2.545,67 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).



DATAS DO LEILÃO
1ª Praça: Início em: 14/09/2026, às 14 horas e término em: 17/09/2026, às 14 horas.
2ª Praça: Início em: 17/09/2026, às 14 horas e término em: 07/10/2026, às 14 horas.



CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que apresentar o maior lance. Não havendo lances iguais ou superiores ao valor da avaliação em **1ª Praça**, o leilão prosseguirá automaticamente em **2ª Praça**, ocasião em que serão admitidos lances iguais ou superiores a 70% do valor da avaliação atualizada (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP).



PARCELAMENTO: O parcelamento não será admitido (Decisão de Fls. 1.011).



LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **RENAN SOUZA SILVA**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.076, através da plataforma **SILVA LEILÕES** (www.silvaleiloes.com.br). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal www.silvaleiloes.com.br (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).



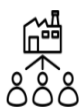
PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).



DIREITO DE PREFERÊNCIA ENTRE CONDÔMINOS: Tratando-se de bem indivisível com coproprietários (Extinção de Condomínio), será garantido o direito de preferência aos condôminos, em igualdade de condições com terceiros. A preferência será observada na seguinte ordem: **i)** condômino que tiver benfeitorias mais valiosas; **ii)** inexistindo benfeitorias, o de quinhão maior; **iii)** havendo partes iguais e sem benfeitorias, será realizada licitação entre os condôminos, prevalecendo o maior lance. Os interessados em exercer a preferência deverão estar previamente cadastrados na plataforma **SILVA LEILÕES** (www.silvaleiloes.com.br) e apresentar seus lances durante o leilão. A análise da preferência será feita pelo MM. Juízo da causa ao final do pregão (Artigo 1.322 do Código Civil).



ARREMATACÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, § 1º, CPC).



QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).



PAGAMENTO: 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 do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).



COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser depositada 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 do leilão (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).



FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item acima (Comissão do Leiloeiro), a pagar a comissão sobre lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.



OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).



SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.



PLURALIDADE DE CREDITORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, § 1º, do CPC).



PRORROGAÇÃO: Caso o horário de encerramento ultrapasse o expediente forense, o Leilão continuará no próximo dia útil, no mesmo horário previsto no item "Datas do Leilão", sem necessidade de novo edital. Se houver instabilidades técnicas ou outros problemas, a Praça poderá ser prorrogada para garantir igualdade entre os participantes. Além disso, nas 24 horas após o fim da Praça, poderão ser feitas ofertas na modalidade de "Repasse", conforme o item "Datas do Leilão" (art. 900 do CPC).



PRORROGAÇÃO DE TRÊS MINUTOS: Se houver um lance nos três minutos finais antes do encerramento do leilão eletrônico, o prazo será prorrogado por mais três minutos, permitindo que todos os interessados tenham chance de fazer novas ofertas (art. 21 da Resolução nº 236/2016 do CNJ).



FORMALIZAÇÃO DA ARREMATÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).



IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.



PROPOSTA CONDICIONAL: Caso o bem não seja arrematado na 1ª (primeira) ou 2ª (segunda) praça, o Leiloeiro ficará autorizado a captar propostas de compra condicionada pelo prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do encerramento do 2º (segundo) leilão, nos termos do item "Condições de Venda". Todas as propostas, inclusive aquelas que atendam integralmente ou não às condições do Edital, serão submetidas à apreciação e aprovação do MM. Juízo.



DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida da Liberdade, nº 130, Sl. 10, São Paulo/SP, CEP: 01502-000, endereço eletrônico contato@silvaleiloes.com.br, Celular/WhatsApp (11) 3136-1703. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Silva Leilões, no seguinte endereço: www.silvaleiloes.com.br.



PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 11 de agosto de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. SIDNEY TADEU CARDEAL BANTI
JUIZ DE DIREITO