

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS**

O Doutor Daniel D Emidio Martins, Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil, que será realizado leilão público pelo portal <http://www.portalbayit.com.br/>.

**PROCESSO** nº 1011731-35.2021.8.26.0003 - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. **EXEQUENTE:** BANCO BRADESCO S/A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12 **ADVOGADO(S):** ELIANE ABURESI, OAB/SP nº 92.813. **EXECUTADO(S):** ESPÓLIO DE MARIA HELOISA BARBOSA, representado por HAMILTON TADEU MARIANO BARBOSA. **INTERESSADO(S):** PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO.

**DATAS:** 1ª **PRAÇA** ocorrerá a partir de **03/06/2026 às 14:00h** e se encerrará em **08/06/2026 às 14:00h**. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª **PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **08/06/2026 às 14:01h** e se encerrará em **30/06/2026 às 14:00h**. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

**DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$225.386,70 (duzentos e vinte e cinco mil, trezentos e oitenta e seis reais e setenta centavos), para julho de 2022, conforme planilha apresentada nas fls. 117/118. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao exequente disponibilizar nos autos.

**DESCRIÇÃO DO BEM:** A unidade autônoma designada n. 222-Baixos, assim descrita e caracterizada: situada no andar térreo ou primeiro pavimento do prédio sito à rua Monteiro, no 12º subdistrito cambuci, parte do lote 42, da quadra 4, da Vila Monumento, tendo dita unidade autônoma a área útil de 48m<sup>2</sup> totalizando a mesma construída 48m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 76,10m<sup>2</sup>, confrontando pela frente com a mencionada rua Monteiro, pelo lado direito com a casa n. 210 da mesma rua pelo lado esquerdo com a unidade n. 228-baixos e pelos fundos com o lote n.47, unidade essa construída em terreno que encerra uma área de 306m<sup>2</sup>. **MATRÍCULA:** 3.212, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:** 035.055.0231-6. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$249.027,63 (duzentos e quarenta e nove mil, vinte e sete reais e sessenta e três centavos), para janeiro de 2023. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** **R\$286.878,86** (duzentos e oitenta e seis mil, oitocentos e setenta e oito reais e oitenta e seis centavos), para abril de 2026..

**OBSERVAÇÃO 1:** Conforme Laudo Pericial, “Sobre o terreno, encontra-se uma edificação assobradada de 02(dois) pavimentos, independentes entre si, possuindo cada um destes 48,00 m2, conforme certidão obtida junto a Prefeitura Municipal de São Paulo” (fl. 249).

**ÔNUS DA MATRÍCULA: AV.5** - Conforme ordem do D. Juízo da 2ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, nos autos do processo nº 1011731-35.2021.8.26.0003, foi averbada a distribuição da Ação de Execução de Título Extrajudicial em referência; e **AV.6** - Conforme ordem do D. Juízo da 2ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, nos autos do processo nº 1011731-35.2021.8.26.0003, foi determinada a penhora do imóvel

**DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O BEM:** Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo existem débitos de IPTU inscritos em dívida ativa, referentes aos exercícios de 2021, 2022, 2023 e 2024, no valor de R\$29.876,44 (vinte e nove mil, oitocentos e setenta e seis reais e quarenta e quatro centavos). Quanto ao exercício de 2025, há débito no valor de R\$5.361,58 (cinco mil, trezentos e sessenta e um reais e cinquenta e oito centavos).

**MEACÃO:** Nos termos do art. 843, do Código de Processo Civil, 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. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**DOS DÉBITOS:** Os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, inclusive os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, ficarão sub-rogados no preço da arrematação (NCPC, art. 908, § 1º). Com relação aos débitos condominiais, em havendo saldo devedor remanescente, a responsabilidade recairá sobre o arrematante, à luz da natureza propter rem da obrigação, ainda que se tratem de parcelas vencidas antes da arrematação (fl. 649).

**HIPOTECA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Tratando-se de imóvel gravado com hipoteca ou alienação fiduciária, com relação à HIPOTECA, esta será extinta com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil). Com relação à ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o arrematante se sub-rogará nos direitos do antigo devedor fiduciante em relação ao credor fiduciário e será de sua responsabilidade todas as providências necessárias para regularização do contrato.

**CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus, o interessado deverá verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **AMANDA PRISCILA PENA CREPALDI - JUCESP 1001**, através do portalbayit.com.br.

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente pelo site do Leilão Judicial Eletrônico, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para início do leilão, aceitar os termos e condições informados e enviar os seguintes documentos: **I** – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF/ME, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; **II** – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF) ou procuração do representante. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC). Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante o período mínimo de 20 dias posteriores à data de sua abertura.

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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 (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

**PROPOSTA CONDICIONAL:** Fica autorizada a recepção de propostas condicionais, desde que não seja por preço considerado vil, durante a realização dos leilões e pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a sua finalização.

**PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATACÃO:** o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado no prazo de 24h:

**I** - **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado

(art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).

**II - PARCELADO:** para pagamento nesta modalidade, a proposta deverá obedecer os termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, indicando sinal de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista, em 24h a contar da finalização do leilão; e o saldo remanescente poderá ser parcelado em **até 12 (doze) meses**. **GARANTIA:** até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca; **INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA:** o saldo remanescente deverá ser corrigido por índice monetário.

**COMISSÃO DO LEILOEIRO:** Fixada em **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito bancário, no prazo de 24h, e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico [juridico@portalbayit.com.br](mailto:juridico@portalbayit.com.br).

Havendo remissão ou acordo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico [juridico@portalbayit.com.br](mailto:juridico@portalbayit.com.br).

**VISITAÇÃO:** Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail [contato@portalbayit.com.br](mailto:contato@portalbayit.com.br), ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro, para abertura da porta que estiver trancada. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação ou pelo endereço eletrônico [contato@portalbayit.com.br](mailto:contato@portalbayit.com.br).

**INTIMAÇÕES:** Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes - **INTERESSADO(S) E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTE CERTAME**, ficando intimados do Leilão se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

**Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui**

crime (art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.

São Paulo, 23 de abril de 2026

---

**Dr. Daniel D Emidio Martins**  
Juiz de Direito