EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor Aluísio Moreira Bueno, Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana 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 4034068-94.2026.8.26.0001 - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - ALIENAÇÃO JUDICIAL. **EXEQUENTE(S):** MARLI FERNANDA FERREIRA ROCHA, CPF nº 012.829.298-95 **ADVOGADO(S):** BRUNA DE GODOY MARQUES DAS NEVES, OAB/SP nº 469.944 e ROBERTO MARQUES DAS NEVES, OAB/SP nº 110.037 **EXECUTADO(S):** VICENTE ROCHA DOS SANTOS, CPF nº 571.446.808-20 **ADVOGADO(S):** RENATA SANTOS RODRIGUES, OAB/SP nº 465.741 e DEYVID FIORILLO PAIAO, OAB/SP nº 471.292, CLAUDETTE FERREIRA ROCHA, CPF nº 576.046.498-15 e CLAUDIO FERREIRA ROCHA, CPF nº 838.748.368-00 **ADVOGADO(S):** VANESSA ROCHA FAUST, OAB/SP nº 216.451. **INTERESSADO(S)**: ROBERTA ROCHA FAUST FALOPA, CPF nº 335.004.938-90, KLEBER RODRIGO FALOPA, CPF nº 219.182.428-52, JULIANA FAUST FABBRI, CPF nº 212.828.378-11, RENATO FABBRI, CPF nº 262.906.748-38 **ADVOGADO(S):** VANESSA ROCHA FAUST, OAB/SP nº 216.451 e MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP.

DATAS: 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **25/01/2027 às 14:00h** e se encerrará em **28/01/2027 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 **28/01/2027 às 14:01h** e se encerrará em **17/02/2027 às 14:00h** O valor mínimo para venda 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).

DESCRIÇÃO DO BEM: Um prédio e respectivo terreno, situado à Rua Daniel Rossi, sob nº 51, 53 e 57-A, antigos nº 51 e 51-A, no 8º Subdistrito de Santana, medindo 11,50 m de frente, por 31,80 m da frente aos fundos, no lado direito de quem da Rua olha o imóvel, 34,15 m no lado esquerdo e 12,00 nos fundos com propriedade de Pedro Traldi, do outro lado, com propriedade de João Zech e nos fundos com uma servidão perpétua de passagem para canalização de esgoto. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Daniel Rossi, nº 53, Bairro Santana, São Paulo/SP, CEP 02019-010. **MATRÍCULA:** 99.528 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo Capital. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 072.132.0090-9. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$705.000,00 (setecentos e cinco mil reais), para julho de 2025. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO**: R$743.836,89 (setecentos e quarenta e três mil, oitocentos e trinta e seis reais e oitenta e nove centavos), para novembro de 2026.

OBSERVAÇÃO: Conforme Laudo de Avaliação: "*A edificação possui área coberta de uso privativo de 150 m2, com idade de 66 anos conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel e estado de conservação Necessitando de reparos simples a importantes. O imóvel é composto por duas casas,*

que denominaremos como Casa 1 e Casa 2, sendo a Casa 1 constituída por sala para dois ou mais ambientes, 2 dormitórios, sanitário, Cozinha e área de serviço e a Casa 2 constituída por sala para dois ou mais ambientes, 3 dormitórios, 2 sanitários, cozinha e lavanderia no quintal. Apesar de ser composto por duas casas, trata-se de um único imóvel, em um único terreno e com uma única matrícula, desta forma sendo avaliado como um único imóvel".

ÔNUS: Av.17 - A parte ideal de 25% encontra-se gravada com as cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade, R.19 - Foi instituído em favor de Claudette Ferreira Rocha o usufruto vitalício da parte ideal de 25% do imóvel.

DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O BEM: Constam débitos de IPTU no valor de R$1.078,01 (mil, setenta e oito reais e um centavo), referente ao exercício de 2026.

MEAÇÃO: 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 que recaiam sobre o bem, de natureza tributária (IPTU/ITR) ou *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC).

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/ME) 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 lanços 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 lanços 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 ARREMATAÇÃO: 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 30 (trinta) 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 lanço, 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. Na hipótese de acordo, remição ou adjudicação após a publicação do edital, será devida à leiloeira comissão de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, a ser paga pela parte responsável pelo ato que acarretar a extinção do procedimento, salvo deliberação diversa do Juízo. 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.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail 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.

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, 03 de novembro de 2026.

_____

Dr. Aluísio Moreira Bueno
Juiz de Direito