

Edital de Leilões Eletrônicos

Artigos 881 e seguintes da Lei 13.105/2015 (CPC/2015)

01ª Vara e Ofício Cível do Foro Regional de Itaquera da Comarca de São Paulo.

Edital de Leilões Eletrônicos de Bem Imóvel e para Intimação do(s) executado(s) Andréa de Melo Senes (CPF 442.829.313-53), Anderson de Araújo Lisboa (CPF 087.504.218-08), Cleber de Araújo (CPF 111.624.678-35), Lumi Okimasu Lisboa (CPF 257.736.338-92), Jose Iran Rodrigues de Almeida (CPF 262.045.868-40), Rita de Cassia dos Santos Silva (CPF 164.837.548-09), Thamyris dos Santos Almeida (CPF: 498.153.408-67), Guilherme dos Santos Almeida (CPF: 569.522.618-00), Lucas dos Santos Almeida (CPF: 482.500.098-35) , Helenilton Rodrigues da Silva (CPF: 474.611.468-40), Espólio de Lourenço Pereira de Almeida (CPF 003.829.858-93), na pessoa de sua representante Alice De Oliveira Almeida, de Alice de Oliveira Almeida (CPF desconhecido), Prefeitura do Município de São Paulo (CNPJ 46.395.000/0001-39), além de eventuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, do(s) exequente(s) Izabel Aparecida Martins (CPF 264.128.358-14), Hélio Aleixo (CPF 566.547.318-91), expedido nos autos da Cumprimento de Sentença nº 4000016-40.2015.8.26.0007.

O Dr. Rodrigo Pereira Angelim, MM Juiz de Direito da 01ª Vara Cível do Foro Regional de Itaquera da Comarca de São Paulo, na forma da lei e etc., faz saber que por meio do sistema gestor de leilões eletrônicos Casa Reis Leilões, de titularidade do leiloeiro oficial Eduardo dos Reis (Jucesp nº 748), levará às hastas públicas o Bem ao final descrito.

O 1º. (Primeiro) Leilão terá início dia 02 (dois) de Setembro de 2026, 12:00:00 horas e término dia 04 (quatro) de Setembro de 2026, 12:00:00 horas, oportunidade em que o Bem será entregue a quem mais der acima do valor da avaliação atualizada.

O 2º (Segundo) Leilão, caso não haja licitantes em primeira apreçoação, terá início dia 04 (quatro) de Setembro de 2026, 12:01:00 horas e término dia 25 (vinte e cinco) de Setembro de 2026, 12:00:00 horas, ocasião em que o Bem será entregue a quem mais der, rejeitados lances inferiores ao equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada do respectivo lote, afastado com isto o preço vil (art. 885 e parágrafo único do art. 891 do CPC/2015).

Hospedagem das Hastas Públicas. Os leilões eletrônicos estão hospedados no seguinte endereço:

<https://www.casareisleiloes.com.br/lote/terreno-na-zona-leste-com-125m/4744/>

Condições de Oferta. O Bem será ofertado para arrematação em lote único (art. 893 do CPC/2015), no estado de conservação em que se encontra, em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes dos registros imobiliários, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente.

Pagamentos. O preço da arrematação é composto pelo valor do lance vencedor e a comissão do leiloeiro oficial.

O valor do lance vencedor será pago à vista ou parcelado em até 30 (trinta) vezes, com pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista, cf. art. 892 do CPC/2015, por meio de depósito judicial e sob pena de desfazimento da arrematação.

Os lances para pagamento à vista do preço serão formulados eletronicamente, na sala de hospedagem das hastas públicas e o interessado em formular lances deverá estar previamente cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de seu interesse.

Após cadastro e aprovação, a solicitação de habilitação para participar das hastas públicas será formulada na sala de hospedagem dos respectivos leilões, bastando clicar no botão "Habilite-se" ali disponível.

As propostas para pagamento parcelado do preço devem respeitar os parâmetros do art. 895 do CPC e ser apresentadas de maneira eletrônica também na sala de hospedagem dos leilões, em ambiente exclusivo e distinto daquele para captação de ofertas para pagamento à vista do preço.

Para formular proposta para pagamento parcelado do preço o usuário deverá estar cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de interesse, assim como para apresentação de lances para pagamento à vista.

Cada uma das parcelas do preço será acrescida de correção monetária calculada a partir da data da arrematação até o dia do pagamento e com base na tabela prática do E. TJSP para cálculos judiciais.

A captação de propostas para pagamento ocorrerá até o exato momento da captação do primeiro lance para pagamento à vista.

O lance para liquidação à vista do preço sempre prevalecerá sobre propostas de pagamento parcelado, nos termos do § 7º do art. 895 do CPC.

A comissão devida ao leiloeiro oficial será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante, cf. parágrafo único do art. 884 do CPC, e será paga no ato da arrematação, sob pena de desfazimento, por meio de depósito endereçado para conta corrente em instituição bancária a ser indicada pelo sistema gestor na ocasião a aquisição judicial.

A comissão devida ao leiloeiro oficial titular do sistema gestor judicial não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por razões alheias à vontade do arrematante e mediante determinação judicial.

Penalidades. Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, o licitante que tiver apresentado o segundo maior lance ou proposta será consultado sobre interesse no prosseguimento da aquisição, nos termos do respectivo Edital de Hastas Públicas, bem como instruído para pagamentos.

Decorridos o prazo sem que a(o) arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

O não pagamento do preço da aquisição, de seu complemento e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remisso a perda da caução inicial em favor do exequente e a perda da comissão em favor do leiloeiro oficial, conforme o artigo 897 do Código de Processo Civil, com a aplicação para o adquirente remisso do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

Nos termos do artigo 26 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça e do artigo 270 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, não sendo efetuados os depósitos em pagamento do preço da

arrematação, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz.

Na hipótese de não pagamento do preço da aquisição, de seu complemento e/ou da comissão do leiloeiro oficial serão informados do ocorrido a Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo; o Ofício da Portaria dos Auditórios e das Hastas Públicas deste Foro Central da Comarca da São Paulo; e a Promotoria de Justiça Cível do Ministério Público do Estado de São Paulo, para a adoção das medidas legais cabíveis face o arrematante remisso.

Lote em Hastas Públicas.

01 (um) Terreno, e eventuais Edificações, situados na cidade de São Paulo na Rua Doutor Claro Egídio, atual nº 383, antigo "A" constituído por parte dos Lotes 235 e 236, no Distrito de Itaquera, medindo 5,00m de frente para a referida via; do lado direito, no sentido de quem da mesma rua olha, mede 25,00m e confronta com o lote 237; do lado esquerdo mede 25,00m e confronta com o Lote "B"; tendo nos fundos a largura de 5,00m, onde confina com o Lote "E", encerrando a área de terreno de 125,00m². Certidão de Dados Cadastrais do município indica área construída de 63,00m².

Matrícula nº 207.035 do 09º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Inscrição Municipal nº: 1114.268.0066-4

Matrícula

Figura como proprietários Cleber de Araujo Lisboa (CPF 111.624.678-35), casado

pelo regime da comunhão de bens na vigência da lei 6515/77 com Lumi Okimasu Lisboa (CPF 257.736.338-92);

indisponibilidade oriunda da Reclamação Trabalhista nº 1001469-31.2019.5.02.0612 em trâmite perante a 12ª Vara do Trabalho de São Paulo - Zona Leste do TRT da 2ª Região e promovida por Jose Iran Rodrigues de Almeida (CPF: 262.045.868-40), Rita de Cassia dos Santos Silva (CPF: 164.837.548-09), Thamyris dos Santos Almeida (CPF: 498.153.408-67), Guilherme dos Santos Almeida (CPF: 569.522.618-00) e Lucas dos Santos Almeida (CPF: 482.500.098-35) (Av. 02 e Av. 03);

indisponibilidade oriunda da Reclamação Trabalhista nº 1000067-87.2020.5.02.0608 em trâmite perante a 08ª Vara do Trabalho de São Paulo - Zona Leste do TRT da 2ª Região e promovida por Helenilton Rodrigues da Silva (CPF: 474.611.468-40) (Av. 04);

a penhora executada não foi levada a averbação/registro.

Posse.

O executado permanece no exercício da posse do bem.

Débitos Tributários.

O número de inscrição constante da matrícula do imóvel foi cancelado.

O leiloeiro logrou verificar que o imóvel está inscrito na PMSP atualmente sob SQL nº 114.268.0066-4.

Pesquisas feitas em 23 de julho de 2026 indicaram débitos de IPTUs inscritos na dívida ativa pelo valor total de R\$ 8.958,68 e relativos aos anos 2021 até 2025. Há R\$ 1.267,66 do ano 2026.

Avaliação.

Valor Original: R\$ 184.000,00 em set/2019.

Valor Atualizada: R\$ 269.206,84 em jul/2026.

Crédito Executado. Trata-se de Cumprimento de sentença em Ação de Indenização por Dano Material e Moral (0023244-69.2002.8.26.0007).

Em 30 de maio de 2005, a r. sentença de fls. dos principais entendeu por bem julgar procedente a ação para condenar "os réus a pagarem aos autores R\$ 18.711,88, com atualização monetária desde o ajuizamento da ação, a título de indenização por danos materiais e, ainda, trinta salários mínimos, a título de indenização pelo dano moral, incidindo sobre o total de condenação juros de mora de 12% (doze por cento) ao ano desde a citação. Os vencidos arcarão com as despesas do processo e com a verba honorária de 10% sobre o valor da condenação." Foi parcialmente reformado pelo V. Acórdão de fls. . Transitou em julgado em 18 de março de 2014.

O valor executado importava R\$ 276.612,94 em 07 de maio de 2026 – Evento 330.

Há Penhoras no Rosto dos Autos com origem nos seguintes feitos:

Reclamação Trabalhista nº 1000067-87.2020.5.02.0608 da 08ª Vara do Trabalho de São Paulo - Zona Leste do TRT da 2ª Região e promovida por Helenilton Rodrigues da Silva (CPF 474.611.468-40) para pagamento da importância de R\$ 61.155,88 para julho de 2020 (antigas Fls. 1060 e 1071).

Cumprimento de Sentença nº 0010521-61.2015.8.26.0007 da 01ª Vara Cível do Foro Regional de Itaquera de São Paulo e promovida por Espólio de Lourenço Pereira de Almeida (CPF 003.829.858-93) para pagamento da cifra de R\$ 485.072,99 para

outubro de 2024 – Evento 314.

Dispositivos legais. Além de cada um dos dispositivos legais acima citados, serão aplicados na alienação em voga o parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, para fins de sub-rogação dos débitos tributários de caráter propter rem sobre o produto da arrematação, se o caso; os artigos 1499 a 1501 do Código Civil, para fins de levantamento da hipoteca, se o caso; além de quaisquer outras normas e dispositivos legais cujo MM Juízo expropriatório entenda pertinentes e cabíveis.

Do Acordo ou Remição da Execução. Na hipótese de remição ou acordo após a realização da alienação, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, nos termos do § 4º do artigo 267 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral do Poder Judiciário de São Paulo e conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317); e, na hipótese de remição ou acordo após a publicação do edital de hastas públicas, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor pago para satisfação da execução, conforme acima.

Do Cancelamento ou Suspensão das Hastas Públicas. Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso as hastas públicas vierem a ser canceladas ou suspensas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas

pelo leiloeiro, as quais deverão ser pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

Recursos. Dos autos não se verifica recurso pendente de julgamento.

Informações Finais. Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, inclusive o pagamento de ITBI Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, laudêmio, aforamento, tarifas, emolumentos, registros e averbações cartorárias, extração de certidões e demais documentos; bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

Intimações. Pelo presente edital ficam intimados das designações e dos termos supra, na hipótese de não localizados para intimações pessoais, Andréa de Melo Senes, (CPF 442.829.313-53), Anderson de Araújo Lisboa (CPF 087.504.218-08), Cleber de Araújo (CPF 111.624.678-35), Lumi Okimasu Lisboa (CPF 257.736.338-92), Jose Iran Rodrigues de Almeida (CPF 262.045.868-40), Rita de Cassia dos Santos Silva (CPF 164.837.548-09), Thamyris dos Santos Almeida (CPF: 498.153.408-67), Guilherme dos Santos Almeida (CPF: 569.522.618-00), Lucas dos Santos Almeida (CPF: 482.500.098-35) , Helenilton Rodrigues da Silva (CPF: 474.611.468-40), Espólio de Lourenço Pereira de Almeida (CPF 003.829.858-93), na pessoa de sua representante Alice De Oliveira Almeida, Alice de Oliveira Almeida (CPF desconhecido), a Prefeitura do Município de São Paulo (CNPJ 46.395.000/0001-39), além de eventuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, os exequentes Izabel Aparecida Martins (CPF 264.128.358-14), Hélio Aleixo (CPF 566.547.318-91),.

E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 23 de Julho de 2026. Eu, , Escrevente, digitei. Eu, , Escrivã(o) Diretor(a), subscrevi.

Rodrigo Pereira Angelim

Juiz de Direito