


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE
3ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba nº 3740, Sala 201 - 2º andar, Vila Regente Feijó -

CEP 03345-000, Fone: (11) 3489-4624, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a4cvvlprudente@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0002353-54.2021.8.26.0009**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Francisco de Assis Alencar Lemos**
 Executado: **Marlene Araújo Liborio**

Justiça Gratuita

Edital de Leilões Eletrônicos
 Artigos 881 e seguintes da Lei 13.105/2015 (CPC/2015)

03ª Vara e Ofício Cível do Foro Regional de Vila Prudente da Comarca de São Paulo.

Edital de Leilões Eletrônicos de Bem Imóvel e para Intimação do(s) executado(s) Marlene Araújo Liborio (CPF 680.159.924-00), Prefeitura do Município de São Paulo (CNPJ 46.395.000/0001-39), além de eventuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, do(s) exequente(s) Francisco de Assis Alencar Lemos (CPF 132.782.358-60), expedido nos autos da Cumprimento de Sentença nº 0002353-54.2021.8.26.0009.

O(a) Dr(a). Priscilla Midori Maizato, MM Juiz(a) de Direito da 03ª Vara Cível do Foro Regional de Vila Prudente da Comarca de São Paulo, na forma da lei e etc., faz saber que leiloeiro oficial Eduardo dos Reis (Jucesp nº 748), levará às hastas públicas o Bem ao final descrito.

O 1º. (Primeiro) Leilão terá início dia 23 (vinte e três) de Junho de 2026, 12:00:00 horas e término dia 26 (vinte e seis) de Junho 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 apregoação, terá início dia 26 (vinte e seis) de Junho de 2026, 12:01:00 horas e término dia 16 (dezesesseis) de Julho de 2026, 12:00:00 horas, ocasião em que o Bem será entregue a quem mais der, rejeitados lances inferiores ao equivalente a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada do respectivo lote, ou 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz, 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/casa-na-vila-sapopemba/4622/>

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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE

3ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba nº 3740, Sala 201 - 2º andar, Vila Regente Feijó -

CEP 03345-000, Fone: (11) 3489-4624, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a4cvvlprudente@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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 lançamentos imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz.

Lote em Hastas Públicas.

01 (uma) Casa e respectivo Terreno situados na cidade de São Paulo na atual Rua Alzira Monteiro Espolador, nº 61, terreno antes denominado por Lote 61 da Quadra C, do loteamento Santa Alexandrina, situado no 26º Subdistrito Vila Prudente, que assim se descreve: situa-se na Rua Três com a qual confronta-se numa extensão de 5,00m de quem da rua 3 olha para o lote, pelo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE

3ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba nº 3740, Sala 201 - 2º andar, Vila Regente Feijó -

CEP 03345-000, Fone: (11) 3489-4624, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a4cvvlprudente@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

lado direito confronta-se numa extensão de 25,00m com o lote 60, pelo lado esquerdo confronta-se numa extensão de 25,00m com o lote 62 e pelos fundos confronta-se numa extensão de 5,00m com o lote 16 da mesma quadra, encerrando uma área total de terreno de 125,00m².

Conforme Laudo de Avaliação (fls. 87): Trata-se de benfeitorias com características de ocupação residencial, formada por 03 (três) pavimentos. O primeiro pavimento se localiza em cota de nível inferior ao logradouro de situação, o qual é formado por 02 (duas) residências, denominadas neste trabalho por residência nº 1 e residência nº 2. Já o segundo pavimento se localiza na mesma cota de nível do logradouro de situação, o qual é formado por 01 (uma) residência, denominada neste trabalho por residência nº 3. O terceiro e último pavimento se localiza em cota de nível superior ao logradouro de situação, o qual é formado por terraço coberto, sem acabamentos. Residência 1, possui 43,29m². Residência 2, possui 35,48m² e Residência 3 com terraço possui 171,16m², totalizando área construída de 249,93m².

Matrícula nº 93.663 do 06º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Inscrição Municipal nº: 155.307.0061-5

Matrícula.

Imóvel havido por Francisco de Assis Alencar Lemos (CPF 132.782.358-60) e Marlene Araújo Liborio (CPF 680.159.924-00), ambos enquanto solteiros e na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada um (R. 06).

Posse.

A executada permanece no exercício da posse direta do imóvel.

Débitos de IPTU.

Pesquisas feitas em 03 e 13 de fevereiro de 2026 indicara, que sobre o imóvel pesam débitos de IPTUs inscritos na dívida ativa e no valor de R\$ 2.297,07 e relativos aos anos 2023 e 2024. Há R\$ 830,29 de 2026 e R\$ 969,53 do ano 2025 e não inscritos na dívida ativa.

Avaliação.

Valor Original: R\$ 603.000,00 em mai/2023.

Valor Atualizada: R\$ 682.532,09 em mai/2026.

Crédito Executado. Trata-se de Cumprimento de Sentença em Ação de Alienação Judicial de bem comum.

A r. sentença proferida na fase de conhecimento determinou a venda do bem comum, com as condenações de estilo. Transitou em julgado dia 26 e março de 2021 (Processo principal 1001308-08.2015.8.26.0009).

O credor informou que o valor atualizado da execução era de R\$ 193.278,45 em julho de 2024 - 307/308.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE

3ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba nº 3740, Sala 201 - 2º andar, Vila Regente Feijó -

CEP 03345-000, Fone: (11) 3489-4624, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a4cvvlprudente@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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 e Observações finais. A r. decisão de fls. 604/606 determinou que "- que os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas;- a preferência de eventuais créditos trabalhista até o limite de 150 salários mínimos e tributário sobre o crédito do condomínio;- que o arrematante arcará com os 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, anotando-se que eventual isenção do débito condominial pretérito não adimplido com o produto da arrematação, deverá ser comprovada nos autos mediante a juntada da ata de assembleia". 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, Marlene Araújo Liborio, (CPF 680.159.924-00), a Prefeitura do Município de São Paulo (CNPJ 46.395.000/0001-39), além de eventuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, o(s) exequente(s) Francisco de Assis Alencar Lemos (CPF 132.782.358-60).

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

São Paulo, 03 de junho de 2026. Eu, , Escrevente, digitei. Eu, , Escrivã(o) Diretor(a), subscrevi.

Priscilla Midori Maizato

Juiz(a) de Direito

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**