

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 746/2026

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação dos executados **ÁLVARO MACHADO** – CPF nº 117.474.208-91; **MARIA CLEUSA DOS SANTOS MACHADO** – CPF nº 293.473.228-22 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **Dr. JOSÉ FABIANO CAMBIOM DE LIMA** da **08ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I - SANTANA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP** 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 do processo de Execução de Título Extrajudicial promovido por **DENISE COSTA DELA NINA PISTONI e CELINA DELA NINA GAMBI** em face de **ÁLVARO MACHADO e MARIA CLEUSA DOS SANTOS MACHADO – Processo nº 0000246-48.2004.8.26.0004** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Com fulcro nos artigos 879 e seguintes do CPC e regulamentado pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, o Leiloeiro Público GEORGIOS JOSÉ ILIAS BERNABÉ ALEXANDRIDIS através do seu site de leilões eletrônicos **ALEXANDRIDIS LEILÕES** (www.alexandridis.leilao.br), será levado a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 23 de junho de 2.026, às 15h00, e com término no dia 26 de junho de 2.026, às 15h00**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 26 de junho de 2.026, às 15h00, e com término no dia 21 de julho de 2.026, às 15h00**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e decisão de fls. 418/419), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), o bem abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

IMÓVEL: O APARTAMENTO SOB Nº 41, localizado no 3º andar do EDIFÍCIO CATAGUAZES, situado à rua Cataguazes, nº 368, esquina da rua Parque Domingos Luiz, no 8º Subdistrito - Santana, desta Capital, possuindo a área útil de 81,40 metros quadrados, a área comum de 23,20 metros quadrados, a área total construída de 104,60 metros quadrados e a fração ideal de 8,530% no terreno e coisas comuns do Edifício. **VAGA SOB O Nº 07**, da garagem localizada no 2º subsolo do EDIFÍCIO CATAGUAZES, situado à rua Cataguazes, nº 368, esquina da rua Parque Domingos Luiz, no 8º Subdistrito-Santana, desta Capital, com a área construída de 18,00 metros quadrados e a fração ideal de 1,470% no terreno do Edifício. **Certidões das matrículas dos imóveis apartamento nº 26.310 (CNM: 113282.2.0026310-65) e vaga de garagem nº 26.311 (CNM: 113282.2.0026311-62), ambas do 03º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Cadastrados junto à Prefeitura Municipal de São Paulo/SP sob o contribuinte nº 069.159.0045-4.**

Endereço: Rua Cataguazes, 368/382, ap. 41 e vaga nº 07, Jd. São Paulo, São Paulo/SP, CEP 02042-020.

AVALIAÇÃO: R\$ 415.599,51 (quatrocentos e quinze mil e quinhentos e noventa e nove reais e cinquenta e um centavos) – válido para o mês de abril de 2026 com base no índice disponibilizado no momento da elaboração deste edital. O valor será atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES: 1. Conforme avaliação realizada à fl. 411, consta na certidão: “CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº

001.2025/066302-4 dirigi-me em 19.09 às 10:00 hs ao endereço: Rua Cataguases, 368/382 – apto. 41 – Condomínio Edifício Cataguases – Jardim São Paulo, e lá estando, considerando a localização, acesso ao transporte público e comércio, de acordo com o mercado imobiliário da região, consultando valores de imóveis com características semelhantes nas imediações, em pesquisas junto aos escritórios imobiliários, procedi a AVALIAÇÃO do imóvel objeto da presente ação em R\$.370.000,00 (trezentos e setenta mil reais) e respectiva garagem em R\$.35.000,00 (trinta e cinco mil reais), perfazendo o total de 405.000,00 (quatrocentos e cinco mil reais). O referido é verdade e dou fê. São Paulo, 19 de setembro de 2025”; **2.** Conforme consulta no site da Prefeitura de São Paulo/SP em 26/04/2026, foi emitida Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2026 referente ao imóvel de Inscrição Cadastral n° 069.159.0045-4, consta como contribuinte o proprietário: ÁLVARO MACHADO – CPF n° 117.474.208-91. Imóvel localizado na Rua Cataguases, 382, apto 41, CEP 02042-020. Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana contendo Dados cadastrais do terreno - a área incorporada (m2): 481; Testada (m): 23,50; Área não incorporada (m2): 0; Fração ideal: 0,1000; Área total (m2): 481; Dados cadastrais da construção – Área construída (m2): 123; Padrão da construção: 2-C; Área ocupada pela construção (m2): 125; Uso: residência; Ano da construção corrigido: 1971. Eventual regularização de construção existente perante o registro imobiliário ou demais órgãos públicos ficará a cargo do arrematante. A presente venda realizada em caráter “ad corpus”; **3.** Conforme extrato de débitos emitido no site da Municipalidade de São Paulo/SP e válido para 07/04/2026, “Não há dívidas inscritas para o número 069.159.0045-4”, sendo emitida a Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários em 10/04/2026 para o imóvel de inscrição n° 069.159.0045-4 contendo a informação de que: “Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo que vierem a ser apuradas ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período contido neste documento, relativas a tributos administrados pela Secretaria Municipal da Fazenda e a inscrições em Dívida Ativa Municipal, junto à Procuradoria-Geral do Município é certificado que a Situação Fiscal do Contribuinte supra, referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano, Taxa de Limpeza Pública, Taxa de Conservação de Vias e Logradouros Públicos, Taxa de Combate e Sinistros e Contribuição de Melhoria incidentes sobre o imóvel acima identificado inscritos e não inscritos na Dívida Ativa até a presente data é: REGULAR.”; **4.** Conforme R.2/26.310 (Apartamento n° 41) da Matrícula do Imóvel n° 26.310 (CNM 113282.2.0026310-65) do 03° Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, consta a transmissão do imóvel por venda a ALVARO MACHADO – CPF n° 117.474.208-91 casado no regime da comunhão de bens, com MARIA CLEUSA DOS SANTOS MACHADO – CPF n° 293.473.228-22; **5.** Conforme AV.4/26.310 (Apartamento n° 41) da Matrícula do Imóvel n° 26.310 (CNM 113282.2.0026310-65) do 03° Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, consta penhora determinada pela 02ª Vara Cível do Foro Regional I- Santana da Comarca de São Paulo/SP processo n° 1015427-95.2015.8.26.0001 da ação de Execução Civil ajuizada por BRAIDO DARIO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA. – CNPJ n° 03.513.281/0001-74, em face de ALVARO MACHADO - CPF n° 117.474.208-91 e sua mulher MARIA CLEUSA DOS SANTOS MACHADO – CPF n° 293.473.228-22; **6.** Conforme AV.5/26.310 (Apartamento n° 41) da Matrícula do Imóvel n° 26.310 (CNM 113282.2.0026310-65) do 03° Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, consta penhora oriunda da presente demanda; **7.** Conforme R.2/26.311 (Vaga de garagem n° 07) da Matrícula do Imóvel n° 26.311 (CNM 113282.2.0026311-62) do 03° Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, consta a transmissão do imóvel por venda a ALVARO MACHADO – CPF n° 117.474.208-91 casado no regime da comunhão de bens, com MARIA CLEUSA DOS SANTOS MACHADO – CPF n° 293.473.228-22; **8.** Conforme AV.4/26.311 (Vaga de garagem n° 07) da Matrícula do

Imóvel nº 26.311 (CNM 113282.2.0026311-62) do 03º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, consta penhora oriunda da presente demanda; **9.** Conforme manifestação de fls. 395 e fls. 400, foi apresentada pela empresa BRAIDO DARIO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA. – CNPJ nº 03.513.281/0001-74 às fls. 396 e 401 a decisão prolatada nos autos do processo nº 1015427-95.2015.8.26.0001, que tramita perante a 02ª vara Cível do Foro Regional I - Santana da Comarca de São Paulo/SP que determinou a penhora no rosto dos autos destes autos da expropriação, com o seguinte teor: “Defiro a penhora no rosto dos autos nº 0000246-48.2004.8.26.0004 em trâmite na 8ª Vara Cível deste Foro Regional para reserva de valores até o limite do débito exequendo nesta execução: R\$297.928,61 (referência abril/2025)”; **10.** Nos termos da planilha de débitos de fls. 197 o valor em execução era de R\$ 514.503,03 (quinhentos e quatorze mil, quinhentos e três reais e três centavos) para julho de 2012; **11.** Conforme decidido em fls. 418/419: “Deverá constar do edital, também, 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. - 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. - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz”; **12.** A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas;

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo digital de Execução de Título Extrajudicial nº **0000246-48.2004.8.26.0004** da **08ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I - SANTANA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP** bem como o objeto do leilão antes da arrematação.

CONDIÇÕES DE VENDA: As regras e condições da alienação judicial estão contempladas no presente edital e no Portal www.alexandridis.leilao.br e, quando o(a) interessado(a) solicita a habilitação para participar do leilão declara que têm ciência, compreendeu e aceita todos os seus termos. Por se tratar de alienação judicial compete a pessoa interessada promover a análise de todo o processo que gerou o presente leilão, bem como se atentar para os reflexos na arrematação pretendida das observações, ônus e gravames descritas no presente edital.

DOS LANCES – As pessoas interessadas (físicas ou jurídicas) deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta. Após o cadastro a pessoa interessada deverá solicitar a habilitação para a participação no leilão, quando a realização do cadastro e/ou da habilitação serão solicitados os documentos da pessoa física ou jurídica interessada em participar do leilão, para análise da documentação poderão ser solicitados documentos complementares e/ou esclarecimentos, após a análise da regularidade da documentação será aprovado o cadastro e a habilitação para a participação no leilão eletrônico. Aprovada a habilitação os lances serão ofertados exclusivamente pela internet, através do Portal www.alexandridis.leilao.br.

Tendo em vista que a participação no leilão depende de aprovação do cadastro e da habilitação, que para serem promovidos dependem de análise documental, os interessados deverão promover com a maior diligência e antecedência possível a realização do seu cadastro, habilitação e envio dos documentos solicitados. Cadastros e pedidos de

habilitação promovidos com menos de 72 horas do encerramento do leilão, por conta de toda análise que será promovida para a sua participação. Os cadastros e pedidos de habilitações requeridos com menos de 72 horas do encerramento do leilão sujeitam a pessoa interessada a eventualidade de não ter aprovada a sua habilitação em tempo hábil a participar do leilão.

A pessoa interessada em participar do leilão deverá promover eventuais esclarecimentos e enviar documentos complementares que podem ser solicitados pelo Leiloeiro Público, antes da aprovação da habilitação.

O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.alexandridis.leilao.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todo os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances, conforme artigo 21 da Resolução 236 do CNJ – Conselho Superior de Justiça e artigo 263 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça do TJSP.

CONDUTOR DA PRAÇA: O leilão será realizado pelo leiloeiro oficial GEORGIOS JOSÉ ILIAS BERNABÉ ALEXANDRIDIS, inscrito na JUCESP nº 914.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL – A pessoa arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor e deverá ser depositada em juízo através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A. cuja guia será emitida pelo sistema e enviada a pessoa arrematante através do seu e-mail de cadastro.

DO PAGAMENTO - A pessoa arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, deduzido o valor da caução eventualmente ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A., cuja guia será emitida pelo sistema e enviada a pessoa arrematante através do seu e-mail de cadastro, sob pena de se desfazer a arrematação.

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação à **viabilidade de oferta de lance em prestação**, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para o caso do primeiro leilão) ou não inferior ao percentual acima determinado (para a hipótese do segundo leilão). A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelos menos vinte e cinco por cento do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, desde que ofertada caução idônea (bem móvel) ou por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º, do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance à vista sempre prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º, do Estatuto Processual Civil).

A oferta de lance em prestação, feita nos termos do artigo 895, do CPC, será formalizada pelo(a) interessado(a) habilitado(a) a participar do leilão através do sistema gestor de leilões eletrônicos e será tornada pública no site do leilão, possibilitando a concorrência, o lance em prestações poderá ser ofertado no sistema até o horário de encerramento do leilão estabelecido neste edital. Encerrado o leilão no horário estabelecido neste edital, a última proposta de lance em prestações recebida via sistema será apresentada pela o(a) Juiz(a) da causa para apreciação, juntamente com os comprovantes de pagamento da entrada ofertada e da comissão deste Leiloeiro Público, bem como o auto de arrematação. Não serão aceitas propostas de lance parcelado que não sejam realizadas via sistema.

Havendo lance para pagamento à vista do valor ofertado este prevalecerá sobre as propostas de lance em prestação, sendo que, a partir da existência de lance à vista ofertado no sistema, somente serão considerados em disputa no leilão lances feitos para pagamento à vista do valor ofertado.

Sendo o lance vencedor pago em prestações, nos termos do artigo 895, §1º, última parte, do Código de Processo Civil, o parcelamento será garantido por hipoteca judicial sobre o próprio imóvel ou, se bem móvel, por caução idônea a ser prestada.

O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação, ou da entrada com a prestação da garantia, e do valor da comissão. Em caso de não pagamento, aplica-se as normas pertinentes e decisão judicial, caso em que será apresentado o lance imediatamente anterior para apreciação do julgador.

Caso haja acordo entre as partes ou pagamento da dívida pela parte executada ou por terceiro após a alienação do bem, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236 do CNJ – Conselho Nacional de Justiça, o leiloeiro fará jus ao recebimento da comissão estabelecida pelo juízo.

Nos termos do artigo 270, das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, “Não sendo efetuados os depósitos previstos o artigo 267 das Normas, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lançamentos imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil.”. O arrematante que não pagar o lance vencedor fica obrigado a pagar a comissão do leiloeiro público sobre 5% (cinco por cento) do lance ofertado, além de outra sanção a ser aplicada pelo(a) juiz(a) da causa, bem como não poderá participar de leilão e poderá ser investigado sobre a prática do crime previsto no artigo 358, do Código Penal.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o CPC, o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP e artigo 358, do Código Penal.

DA VISITAÇÃO – Os interessados em visitar o bem, deverão munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal e agendar visita diretamente com os ocupantes do imóvel. Em caso de recusa do fiel depositário ou dos ocupantes, o interessado deverá comunicar ao Juízo da alienação, que adotará medidas e sanções cabíveis. É vedado aos Senhores Depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 77, inciso IV, do CPC. Constitui ônus dos interessados em participar da praça examinar o bem antes da arrematação.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Serra de Botucatu, nº 880, sala

1208, Tatuapé, São Paulo/SP, CEP 03317-000, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179, whatsapp 11-98264-4222 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **ÁLVARO MACHADO** – CPF nº 117.747.208-91 e **MARIA CLEUSA DOS SANTOS MACHADO** – CPF nº 293.473.228-22, **BRAIDO DARIO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.** – CNPJ nº 03.513.281/0001-74, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL**, bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP** e demais credores e interessados, **INTIMADOS da penhora, avaliação e do pracemento com base no presente edital, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, sendo que a publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.** Dos autos não consta a menção à causa ou à recurso pendente de julgamento no momento da elaboração do presente edital. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que o(s) bem(ns) se encontra(m), sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (art. 258 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça do TJSP). Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados, regularização documental perante o Registro de Imóveis, Prefeitura e demais órgãos Públicos. A baixa de gravames, penhoras, indisponibilidades, transferência de propriedade e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **Dr. JOSÉ FABIANO CAMBOIM DE LIMA** Juiz de Direito.