

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 762/2026

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação dos executados **ESPÓLIO DE ADELINO ALVES** – CPF nº 246.084.758-00 **representado por ADILSON ALVES** - CPF nº 111.063.578-84, **JUDITH MOREIRA ALVES** - CPF nº 213.485.198-86, **GILBERTO MOREIRA ALVES** - CPF nº 213.656.668-75 e demais interessados.

A MM. Juíza de Direito **Dra. ADRIANA GENIN FIORE BASSO** da **03ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV DA LAPA 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 de Cumprimento de sentença movido por **MARCO ALEXANDRE BAUMAN** em face de **ESPÓLIO DE ADELINO ALVES REPRESENTADO POR ADILSON ALVES, JUDITH MOREIRA ALVES, GILBERTO MOREIRA ALVES** – **Processo nº 0007593-73.2020.8.26.0004** e que foi designada a venda do bem imóvel 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** – JUCESP nº 914 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 1ª Praça com início no dia 11 de agosto de 2.026, às 15h00, e com término no dia 14 de agosto 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 14 de agosto de 2.026, às 15h00, e com término no dia 03 de setembro 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 70% (setenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e decisão de fls. 266/267). As avaliações devem ser monetariamente corrigidas pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo). Os bens imóveis abaixo descritos conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM – UM TERRENO, à Rua Baccio Dagnolo, antiga Rua Sete, parte do lote 21 da quadra 21 do Jardim Marisa, no 31º Subdistrito-Pirituba, medindo 5,00m de frente para a citada rua por 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 125,00m², confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel, com o lote 20, do lado esquerdo com o remanescente do lote 21, e nos fundos com o lote 36. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 41.660 (CNM: 111278.2.0041660-25) do 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de São Paulo/SP sobre o contribuinte nº 199.036.0071-1.**

Endereço: Rua Baccio D'Agnolo, nº 91, (conforme certidão de dados cadastrais do imóvel consta Rua Baccio D'Agnolo, nº 91-A) Jaguara, São Paulo/SP - CEP: 05108-070.

AVALIAÇÃO: R\$ 407.625,07 (quatrocentos e sete mil seiscentos e vinte e cinco reais e sete centavos) – válido para o mês de junho 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. Trata-se a presente demanda de cumprimento de sentença da condenação estabelecida nos autos de despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança, processo nº 1015676-03.2016.8.26.0004, que tramitou perante a 03ª Vara Cível do Foro Regional IV – Lapa da Comarca de São Paulo/SP; **2.** Conforme Laudo Pericial de fls. 154/173 foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 357.000,00 (trezentos

cinquenta e sete mil reais) para o mês de maio de 2023, valor este homologado em decisão de fls. 266/267; **3.** Conforme o laudo de avaliação de fls. 154/173: “IV – Descrição do Imóvel IV.1 - Documentação: O imóvel encontra-se matriculado no 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 41.660 (fls. 93 e ss) e inscrito como contribuinte nº 199.036.0071-1 na Prefeitura Municipal de São Paulo. IV.2 - Zoneamento do imóvel: O imóvel encontra-se em ZM - Zona Mista: destinadas à convivência dos usos residenciais e não residenciais, podendo estar em áreas urbanas ZM, ambientais ZMa ou em áreas de interesse social urbanas ZMIS e ambientais ZMISa. IV.3 – Planta do imóvel: Não foram fornecidas plantas do imóvel. IV.4 – Vistoria A tentativa de vistoria ao imóvel foi agendada por petição juntada aos Autos para o dia 15 de maio de 2023, às 10h30min. Comparecemos ao local e não fomos atendidos. IV.5 – Situação e características gerais Jaguará é um distrito situado na região oeste do município de São Paulo. O distrito fica entre as Rodovias Anhanguera, Castello Branco e a Marginal Tietê. A classe média predomina no distrito, uma mescla de regiões residenciais e industriais. Muitas empresas já possuíram ou possuem fábricas no distrito como a Unilever, Danone e a Refinações de Milho Brasil. Também possui grandes empresas de logística como a Mercúrio e a Expresso Araçatuba. Grande parte do distrito é tomado pelo Parque Municipal da Vila dos Remédios. Duas pontes interligam o distrito e as regiões próximas a região central da cidade de São Paulo, a ponte dos Remédios e a Ponte da Anhanguera. O distrito de Jaguará é dividido em 16 bairros: Jardim Marisa, Jardim Piauí, Jardim Vieira, Vila Jaguará, Vila Nilva, Vila Piauí, Chácara São João; Jardim Cimobil; Vila Varanda; Vila Eleonora; Vila Santa Edwiges; Vila Aparecida Ivone; Jardim Ramos Freitas; Jardim Belaura; Vila Nova Jaguará; Parque Anhanguera. IV.6. – Imóvel O imóvel em apreço situa-se na Rua Baccio d’Ágnolo, nº91. IV.6.1 - Descrição do terreno: O terreno avaliando tem formato regular. Sua topografia é acidentada, com aclividade em 10%. Segundo os dados cadastrais, o terreno encerra uma área total de 125,0 metros quadrados, com frente de 5,0 metros e profundidade de 25,0 metros. IV.6.2 - Descrição das edificações: O imóvel contém uma casa apreciada desde o exterior, para uso residencial. Pelo observado, o prédio foi erguido com estrutura de concreto armado, fechamento lateral de alvenaria e cobertura de telhas de barro sobre estrutura. A área construída averbada na prefeitura é de 95,00 m² e sua idade de 49 anos. Quanto ao padrão construtivo é definido como “Residencial – Médio” segundo estudo do IBAPE-SP. Sua conservação estimamos ser “necessitando Reparos Simples””; **4.** Conforme consulta no site da Prefeitura de São Paulo/SP em 02/06/2026, foi emitida Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2026 referente ao imóvel de Inscrição Cadastral nº 199.036.0071-1, consta como contribuinte o proprietário: ESPOLIO DE ADELINO ALVES – CPF nº 246.084.758-00. Imóvel localizado na Rua Baccio D’Agnolo, nº 91-A, CEP: 05108-070. Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana contendo Dados cadastrais do terreno - a área incorporada (m2): 125; Testada (m): 5,00; Área não incorporada (m2): 0; Fração ideal: 1,0000; Área total (m2)125; Dados cadastrais da construção – Área construída (m2): 95; Padrão da construção: 1-A; Área ocupada pela construção (m2): 95; Uso: residência; Ano da construção corrigido: 1974. 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”; **5.** Conforme extrato de débitos emitido no site da Municipalidade de São Paulo/SP e válido para 02/06/2026, “Devedor inexistente na dívida ativa para o número 199.036.0071-1”, sendo emitida a Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários em 02/06/2026 para o imóvel de inscrição nº 199.036.0071-1 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.”. Conforme Notificação de Lançamento do IPTU de 2026 - o imóvel de cadastro nº 199.036.0071-1 nada deve pagar à título de IPTU contendo a mensagem de “ISENÇÃO PELO VVI – LEI 18.330/25, ART. 2º”; **6.** Conforme Av.01/41.660 da Matrícula do Imóvel nº 41.660 (CNM: 111278.2.0041660-25) do 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, consta que por escritura de divisão datada de 11/01/1982 o imóvel foi transmitido a ADELINO ALVES - CPF nº 246.084.758-00 e sua mulher JUDITH MOREIRA ALVES - CPF nº 213.485.198-86, casados sob o regime de comunhão de bens, anterior a Lei 6.515/77; **7.** Conforme Av.02/41.660 da Matrícula do Imóvel nº 41.660 (CNM: 111278.2.0041660-25) do 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, consta que o imóvel atualmente localiza-se no 43º Subdistrito-Jaragua; **8.** Conforme Av.03/41.660 da Matrícula do Imóvel nº 41.660 (CNM: 111278.2.0041660-25) do 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, consta penhora oriunda da presente demanda; **9.** Conforme manifestação de fls. 184/185 foi comunicando o falecimento do Executado ADELINO ALVES – CPF nº 246.084.758-00 ocorrido em 01/09/2022, sendo dado notícia da existência da oposição de Embargos de Terceiro, processo nº 1009774-25.2023.8.26.004, em trâmite perante a 03ª Vara Cível do Foro Regional IV – Lapa da Comarca de São Paulo/SP. Foi juntada às fls. 223/239 as decisões proferidas nos Embargos de Terceiro que em primeiro grau julgou improcedente e, em grau de apelação foi mantida a penhora sobre o imóvel com base na seguinte ementa: EMBARGOS DE TERCEIRO – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – OPOSIÇÃO PELO FILHO DO EXECUTADO – EXECUTADO FALECIDO – CONSTRIÇÃO SOBRE IMÓVEL PERTENCENTE AOS FIADORES DE RELAÇÃO LOCATÍCIA – PRETENSÃO QUE OBJETIVA PRESERVAÇÃO DO QUINHÃO HEREDITÁRIO, POR FORÇA DA SUCESSÃO – BENS DO ESPÓLIO QUE RESPONDEM PELAS DÍVIDAS DO 'DE CUJUS' ATÉ FORMALIZAÇÃO DA PARTILHA, QUANDO ENTÃO PASSAM A RESPONDER OS HERDEIROS, NOS LIMITES DA HERANÇA (ARTIGO 796 DO CPC E 1.997 DO CC) – EMBARGOS JULGADOS IMPROCEDENTES – RECURSO NÃO PROVIDO. Considerando-se haver constrição sobre bem imóvel pertencentes aos fiadores de relação locatícia, havendo o falecimento de um deles e consequente sucessão hereditária a favor do embargante, não se mostra possível, na forma dos artigos 796 do CPC e 1.997 do CC, o levantamento da penhora para preservação de sua fração ideal sobre o bem.” Consta a cópia da certidão de trânsito em julgado às fls. 238; **10.** Conforme fls. 201/202, ADILSON ALVES - CPF nº 111.063.578-84 manifestou-se nos autos nos seguintes termos: “em atenção à r. decisão de fls. 198, informar que não houve, até a presente data, abertura de inventário dos bens deixados por Adelino Alves.”; **11.** Conforme decisão de fls. 260, restou determinado que: “Diante do decurso de prazo para manifestação da parte executada acerca da abertura de inventário de Adelino Alves e dos documentos apresentados às fls. 252/254, à UPJ para inclusão do Espólio de Adelino Alves, que será representado pelo seu herdeiro/sucessor Adilson Alves, que aqui já se habilitou – fls. 184/185”; **12.** Conforme planilha de fls. 240 atualizada para agosto de 2025 o débito em execução é de R\$ 92.835,92 (noventa e dois mil oitocentos e trinta e cinco reais e noventa e dois centavos); **13.** Restou decidido às fls. 266/267: “4) O preço mínimo aceito será o equivalente a 70% (setenta por cento) do valor atualizado da avaliação (artigo 885 do NCPC). O pagamento parcelado do preço não será admitido.” (...) “8) Os débitos de IPTU anteriores à arrematação sub-rogar-se-ão no seu preço, nos termos do parágrafo único do art. 130 do CTN” (...) “11) Finalmente, anoto às partes que nos casos de acordo,

remição, desistência ou ineficácia da arrematação, será observado disposto no Artigo 7º da Resolução 236, de 2016 do Conselho Nacional da Justiça. Ainda, se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o(a)(s) executado(a)(s) suportá-lo integralmente.”; **14.** 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 os autos da presente **Cumprimento de sentença - processo nº 0007593-73.2020.8.26.0004** da **03ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV DA LAPA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP** bem como o bem 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 lanços 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 lanços. 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.

Havendo no leilão mais de um lote, o horário designado para fechamento do leilão é estabelecido para o primeiro lote, sendo que sequencialmente os demais serão finalizados com intervalo de um minuto entre eles, ressalvada a hipótese de prorrogação automática 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, supra explicados.

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.

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 lances 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 – A pessoa interessada em visitar o(s) bem(ns), deverão munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal e agendar visita diretamente com o depositário fiel, o(s) possuidor(es), ocupante(s) ou responsável(is) do(s) bem(ns). Em caso de recusa do fiel depositário, possuidor(es), ocupante(s) ou responsável(is), a pessoa interessada deverá comunicar ao Juízo da alienação, que adotará as sanções cabíveis. É vedado aos Senhores Depositários ou terceiro(s) que esteja(m) na posse do bem criar embaraços à visitação do(s) bem(ns) 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 **ESPÓLIO DE ADELINO ALVES** - CPF nº 246.084.758-00 **representado por ADILSON ALVES** - CPF nº 111.063.578-84, **JUDITH MOREIRA ALVES** - CPF nº 213.485.198-86, **GILBERTO MOREIRA ALVES** - CPF nº 213.656.668-75; **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP** e demais credores e interessados, **INTIMADOS da penhora, avaliação e do praceamento 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 haver recurso ou causa pendente de julgamento no momento da elaboração do presente edital. 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 (art. 258 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça). 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. **Dra. ADRIANA GENIN FIORE BASSO** Juíza de Direito.