



## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

O Dr. Renan Augusto Jacó Mota, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé, na forma da lei, nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a leilão os bens abaixo descritos, através do portal de leilões on-line da **DBM LEILÕES (www.dbmleiloes.com.br)**, a ser conduzido pelo Leiloeiro Oficial Danillo Fabricio Ballini Miani inscrito na JUCESP sob o nº 1.148, em condições que segue:

**Processo: 0004377-87.2023.8.26.0008 – cumprimento de sentença**

**Exequente: Condomínio Residencial Aldeia dos Pássaros**

**Executada: Marta Alexandre Alves (CPF nº 103.759.228-06)**

**Interessado: Caixa Econômica Federal**

- 1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL;** Direitos decorrentes da propriedade fiduciária que a executada possui sobre o Apartamento nº 83, localizado no 8º andar do Edifício Beija Flor, Tipo III, Conjunto “C” do Condomínio Residencial Aldeia dos Pássaros, situado à Estrada Velha da Penha, nº 88, no 27º Subdistrito – Tatuapé, contendo a área real privativa de 58,620m<sup>2</sup>, área comum de garagem de 15,860m<sup>2</sup>, uma vaga, área comum de 26,725m<sup>2</sup>, área real total de 101,205m<sup>2</sup>, e a fração ideal no terreno de 0,0997%. Contribuinte municipal nº 062.190.0678-1. Matrícula nº 188.918 do 9º Cartório de Registro de Imóvel de São Paulo.

**OBS: Conforme decisão de fls. 246/249 o eventual arrematante não se tornará proprietário do imóvel; tão somente titular dos direitos aquisitivos sobre o bem, sub-rogando-se na posição contratual do devedor fiduciante, independentemente da vontade do proprietário fiduciário. O arrematante passará a ter a obrigação de pagar todas as prestações do financiamento que estiverem em aberto, devidas ao proprietário fiduciário. O valor obtido com a arrematação será destinado ao exequente e a eventuais outros credores que se habilitarem em concurso singular, do qual não participará o proprietário fiduciário, pois seu crédito e respectiva garantia remanescem intocados. Se o financiamento imobiliário não for pago e o credor fiduciário realizar a garantia antes do leilão judicial nesta execução, haverá extinção dos direitos aquisitivos, hipótese em que a penhora estará desfeita e a eventual arrematação será considerada inválida.**

- 2. ÔNUS; Reg. 05** – alienação fiduciária instituída em favor da Caixa Econômica Federal. **Av. 07** – penhora exequenda sobre os direitos da devedora fiduciante.
- 3. IPTU:** Consta dívida de IPTU no total de R\$ 396,98
- 4. VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 70.560,17 (março/2026)
- 5. VALOR DOS DIREITOS AQUISITIVOS PENHORADOS:** R\$ 58.843,08 (fevereiro/2026), atualizado para R\$ 60.320,25

**OBS: Segundo informado pela CEF à fl. 200, em fevereiro de 2026, o contrato de financiamento se encontra ativo com 10 parcelas em aberto, e o valor da dívida total naquele momento importou em R\$ 260.601,13.**

- 6. VISITAÇÃO** - Não há visitação.
- 7. DATAS DAS PRAÇAS:** 1ª Praça começa em 22/06/2026, às 11h00, e termina em 25/06/2026, às 11h00; 2ª Praça começa em 25/06/2026, às 11h00, e termina em 15/07/2026, às 11h00.
- 8. CONDIÇÕES DE VENDA**– Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ªPraça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a **50%** do valor da avaliação (2ªPraça). O lance deverá ser ofertado obrigatoriamente pela Internet, através do Portal [www.dbmleiloes.com.br](http://www.dbmleiloes.com.br), e será imediatamente divulgado on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, II § 1º, § 2º, § 7º e § 8º do CPC). A apresentação de proposta parcelada não suspende as praças do leilão (Art. 895, § 6º, CPC), independentemente do momento em que a mesma foi formulada, e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC). Em caso de proposta parcelada endereçada ao MM. Juízo, e eventualmente homologada, o proponente fica obrigado a pagar a comissão de 5% devida à DBM LEILÕES. 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 50% do valor de avaliação atualizado. O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).
- 9. OFERTA DE LANCE COM CRÉDITO DO PRÓPRIO PROCESSO:** Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem por conta do crédito do próprio processo. Se o crédito for insuficiente para a aquisição do bem deverá ser complementado no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º CPC). Neste caso deverá o credor pagar o valor da comissão, nos termos previstos no edital.
- 10. PAGAMENTO** - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, o arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). Em caso de falta de pagamento do valor do lance e/ou da comissão, na forma e no prazo previstos neste edital, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz, informando eventual lance anterior, para que seja submetido à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.
- 11. COMISSÃO DO LEILOEIRO**- O arrematante deverá pagar à DBM LEILÕES, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do bem. A comissão devida à DBM LEILÕES não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas. O pagamento desta comissão deverá ser efetuado no prazo de 24 horas, mediante depósito judicial em guia que será encaminhada ao arrematante.

- 12. INTIMAÇÃO** - Se por qualquer motivo a intimação dos interessados não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC (Art. 884, parágrafo único do CPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).
- 13. REMIÇÃO/DESISTÊNCIA/ACORDO/ADJUDICAÇÃO** - Nas hipóteses de pagamento, desistência ou remição após a alienação, o leiloeiro fará jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, cabendo a parte que remiu, pagou ou desistiu o dever de arcar com a mesma. Ainda, se houver composição após a alienação, as partes deverão declinar na minuta de acordo quem arcará com a comissão, sob pena de o executado suportá-la integralmente. Na hipótese de remição após a publicação do edital, mas antes da alienação, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, correspondente a 5% do valor pago para satisfação da execução.
- 14. DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE**– Eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), até a data da praça, terão preferência sobre os demais e serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, Par. Único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo de responsabilidade do arrematante verificar toda a documentação do imóvel, gravames/ônus/dívidas etc, o qual será ainda será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade exclusiva do arrematante (Art. 901, “caput”, § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC).
- 15. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Perante o Ofício onde está tramitando a ação, e, pelo telefone (11) 94836-7950 e e-mail: contato@dbmleiloes.com.br. Para participar acesse [www.dbmleiloes.com.br](http://www.dbmleiloes.com.br). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 12 de maio de 2026.

---

Renan Augusto Jacó Mota  
JUIZ DE DIREITO