

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL V - SÃO MIGUEL PAULISTA DA COMARCA DA CAPITAL**  
**EDITAL DE LEILÕES PÚBLICOS PARA CONHECIMENTO DE**  
**INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO EXECUTADO**

Edital de leilões de imóvel e para intimação do Executado **JOSÉ FERREIRA DE MELO** e de terceiros interessados, expedido nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, Processo nº 0003076-22.2020.8.26.0005, que lhe move **VANESSA FLORES MARTINS**, em curso perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional V-São Miguel Paulista da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. A leiloeira Silvania Balbo Soares, inscrita na JUCESP nº 1069, devidamente autorizada pela Doutora Adriana Bertier Benedito, MM. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional V-São Miguel Paulista da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER a todos quantos o presente edital virem e dele conhecimento tiverem, a quem interessar possa, que do dia **16/março/2026, às 12:45hs** até o dia **19/março/2026, às 12:45hs**, através do site [www.balboleiloes.com.br](http://www.balboleiloes.com.br), levará em 1º leilão, a quem maior lance oferecer, acima do valor da avaliação, os direitos decorrentes do Compromisso de Compra e Venda do seguinte bem **IMÓVEL** localizado na Rua Enseada de Itapacoróia nº 160, no bairro Itaim Paulista, Distrito de São Miguel Paulista e seu respectivo terreno denominado como lote “B”, da planta de desdobro dos lotes 1, 2, 3, 24, 25 e 26, da quadra 28, do Bairro dos Jardins das Oliveiras, medindo 5,00m de frente para a denominada Rua, por 27m da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha com o lote “C”, e do lado esquerdo com o lote “A”, nos fundos mede 5,00m, confrontando com o lote “K”, encerrando uma área de 135,00m², inscrito na Municipalidade local sob nº 134.425.0019-1, desdobrado da unificação das matrículas nºs 93717, 93718, 87946 e 90909, do 12º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, avaliado em R\$ 415.000,00 (jan/2021), atualizado para fev/2026 em R\$ 550.823,85, que será novamente atualizado por ocasião de cada leilão. Não havendo licitantes no 1º leilão, terá início o 2º leilão, através da mesma ferramenta eletrônica, que encerrar-se-á em **16/abril/2026, às 12:45hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que acima de 50% do valor da avaliação atualizado, tudo nos termos dos Arts. 881 e seguintes do Código de Processo Civil e das condições gerais constantes do site da leiloeira. Negativas ou prejudicadas as tentativas anteriores, o bem acima será novamente apregoado com abertura do primeiro leilão no dia **15/junho/2026, às 12:45hs** e encerramento em **18/junho//2026, às 12:45hs**; não havendo licitantes nessa oportunidade, terá início imediato o 2º leilão, através da mesma ferramenta eletrônica, que encerrar-se-á em **16/julho/2026, às 12:45hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem maior lance oferecer desde que não inferior a 50% do valor da avaliação atualizado, nos termos dos Arts. 881 e seguintes do Código de Processo Civil, bem como as

condições gerais constantes do site da leiloeira, sendo que com a publicação deste edital, fica o Executado **JOSÉ FERREIRA DE MELO**, intimado das designações supra, caso não seja intimado pessoalmente ou na pessoa de seus advogados, nos termos do Art. 889, I, do Código de Processo Civil. As partes poderão exercer o direito de preferência em relação a terceiros, nos termos do Art. 1.322 e seu Parágrafo único, do Código Civil, devendo entrar em contato com a leiloeira, por e-mail, antes do encerramento dos leilões. Não consta nos autos, recursos pendentes de julgamento. Correrão por conta do arrematante as despesas com averbação de construção, de cancelamento de penhora, hipoteca e de outros ônus constantes da respectiva matrícula, inclusive de registro da carta de arrematação a ser expedida; o débito de IPTU será sub-rogado no valor da arrematação nos termos do Art. 130, parágrafo único, do CTN. Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (Art. 908, § 1º, CPC). O arrematante pagará, além do valor do lance, 5% a título de comissão da leiloeira, calculado sobre o valor do lance. E para que ninguém venha a alegar ignorância, expediu-se este edital, que será afixado e publicado no site da leiloeira, na forma da lei. São Paulo, terça-feira, 24 de fevereiro de 2026.

**CONDIÇÕES GERAIS, DE VENDA E DE PAGAMENTO, DISPONIBILIZADAS NO SITE DA LEILOEIRA APLICÁVEL AOS LEILÕES REALIZADOS SEGUNDO AS NORMAS DA CORREGEDORIA GERAL DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**DAS REGRAS DO LEILÃO** - As regras aqui dispostas são estabelecidas pelos Arts. 881 e seguintes do Código de Processo Civil, pelos Arts. 246 a 280 das Normas da Corregedoria Geral do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que disciplinam os leilões judiciais e demais disposições legais citadas abaixo:

**DA ACEITAÇÃO DESTAS REGRAS** - Para participar dos leilões divulgados no Portal [www.balboleiloes.com.br](http://www.balboleiloes.com.br), o usuário deverá ACEITAR os termos e condições adiante estabelecidos:

**DAS CONDIÇÕES PARA OFERTAR LANCES** - O usuário deverá ser capaz de exercer atos da vida civil, conforme determina a legislação em vigor (menores de 18 anos não serão admitidos a participar dos leilões, salvo se emancipados).

O usuário declara ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir as responsabilidades e obrigações descritas neste documento.

Mesmo que o usuário tenha capacidade civil e jurídica para contratar, necessariamente deverá ter a livre disposição de seus bens para ofertar lances nos leilões divulgados no Portal [www.balboleiloes.com.br](http://www.balboleiloes.com.br).

Não poderão ofertar lances (Art. 890):

- I - os tutores, os curadores, os testamentários, os administradores ou os liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade;
- II - os mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados;
- III - o juiz, do membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, o escrivão, o chefe de secretaria e os demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade;
- IV - os servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta;
- V - os leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados;
- VI - os advogados de qualquer das partes.

**DA VISITAÇÃO** - Constituiu ônus dos interessados em participar do leilão vistoriar o bem a ser apregoado antes da arrematação. As visitas poderão, se possível, ser agendadas junto a Balbo Leilões, mediante o envio de solicitação formal via e-mail [contato@balboleiloes.com.br](mailto:contato@balboleiloes.com.br), com a informação do bem de interesse, nome, telefone, RG e CPF do visitante.

**DO PARCELAMENTO** (Art. 895, do Código e Processo Civil): O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito:

I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;

II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

§ 1º A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

§ 2º As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

§ 4º No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

§ 5º 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 ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

§ 6º A apresentação da proposta prevista neste artigo não suspende o leilão.

§ 7º A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

§ 8º Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado:

I - em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor;

II - em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar.

§ 9º No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado.

É de responsabilidade do arrematante a emissão dos boletos mensais inerentes às parcelas.

**DA LEILOEIRA** - Os leilões serão realizados e acompanhados pela leiloeira Oficial Sra. Silvania Balbo Soares - JUCESP 1069, por MEIO ELETRÔNICO através do Portal [www.balboleiloes.com.br](http://www.balboleiloes.com.br).

**DA VOZ DO CONDUTOR DO LEILÃO** - Se estiver ativo, o usuário poderá acompanhar o leilão, ouvindo a voz do condutor, através do Portal [www.balboleiloes.com.br](http://www.balboleiloes.com.br).

**DOS LANCES** - Os lances serão ofertados somente através do Portal [www.balboleiloes.com.br](http://www.balboleiloes.com.br) e divulgados *on line*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

**DOS BENS** - Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes de ofertar lance.

**DO LANCE CONDICIONAL** - Por ocasião do leilão, caso o maior lance seja inferior ao lance mínimo fixado, será recebido como condicional e será submetido ao MM. Juiz do processo para que leve em consideração as particularidades do caso concreto e as circunstâncias negociais à época da alienação, aceitando ou não o lance.

**DO LANCE AUTOMÁTICO** - É uma facilidade do Portal [www.balboleiloes.com.br](http://www.balboleiloes.com.br) que permite a programação de lances automáticos até um limite máximo pré-determinado pelo ofertante. Com esta opção, caso outro participante ofereça um lance maior, o sistema gerará outro lance acrescido de um incremento mínimo, até o limite máximo definido. Este mecanismo permite que o usuário possa ofertar lances até o limite estipulado, sem a necessidade de acompanhamento do leilão.

**DO TEMPO EXTRA** - Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos 03 (três) minutos de apregoamento de um lote, será concedido um tempo extra, retroagindo o cronômetro disponível na seção "tela de lance" do Portal [www.balboleiloes.com.br](http://www.balboleiloes.com.br) a 3 (três) minutos

do encerramento, de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances.

**DOS DÉBITOS** - Correrão por conta do arrematante as despesas com averbações e/ou registros de construções, de penhora, hipotecas e de outros ônus constantes da respectiva matrícula, inclusive de registro da carta de arrematação a ser expedida.

O débito de IPTU será sub-rogado no valor da arrematação nos termos do Art. 130, parágrafo único, do CTN.

Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (Art. 908, § 1º, CPC).

Caso o produto da arrematação não seja suficiente para quitar o débito de condomínio em sua integralidade, o saldo será de responsabilidade do arrematante, nos termos do Art. 1.345 do Código Civil, a critério do Condomínio Credor.

O débito de condomínio será atualizado, com a inclusão das verbas vencidas, até a data da assinatura do Auto de Arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, quando então a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, nos termos do Art. 903, do Código de Processo Civil.

**DA COMISSÃO DA LEILOEIRA OFICIAL** - O arrematante deverá pagar à Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem.

A comissão da leiloeira não está inclusa no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante.

**DO AUTO DE ARREMATAÇÃO** - O Auto de Arrematação será assinado pelo juiz após a comprovação efetiva do pagamento do valor da arrematação e da comissão da leiloeira, tornando a arrematação perfeita, acabada e irretroatável, nos termos do Art. 903, do Código de Processo Civil, quando então cessa a responsabilidade e incumbência decorrente da nomeação da leiloeira para realizar o leilão.

**DA ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATAÇÃO** - Com a aceitação das presentes condições, o arrematante nomeia a leiloeira como sua procuradora para assinar o Auto de Arrematação.

**DO PAGAMENTO** - A arrematação far-se-á mediante o pagamento do preço pelo arrematante, no prazo de 24 (vinte e quatro horas), através de TED ou guia de depósito judicial do Banco do Brasil, a qual será disponibilizada ao arrematante através do Portal [www.balboleiloes.com.br](http://www.balboleiloes.com.br).

O juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante (Art. 885, do CPC), conforme consta do edital.

O pagamento da comissão da Leiloeira Oficial deverá ser realizado imediatamente ao encerramento do leilão, através de boleto bancário a ser disponibilizado ao arrematante através do Portal [www.balboleiloes.com.br](http://www.balboleiloes.com.br), na seção "Minha Conta".

Após a realização do depósito judicial, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante para o e-mail ([contato@balboleiloes.com.br](mailto:contato@balboleiloes.com.br)), para que seja juntado aos autos do processo.

Assim que forem confirmados os pagamentos realizados pelo arrematante, e cumpridos os trâmites legais, será expedido a respectiva carta de arrematação em favor do Arrematante.

Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão integralmente restituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do bem arrematado e à comissão da Leiloeira.

**DA IRRETRATABILIDADE DO LANCE** - Os lances ofertados são irretroatáveis.

**DA DESISTÊNCIA** - Todos os lances ofertados (e não apenas o vencedor) são vinculantes e obrigatórios para quem os tiver dado. Quem se arrepender e deixar de pagar sofrerá multa e, conforme o caso, poderá ser processado pelo crime previsto no Código Penal, artigo 335. A desistência só será possível se houver algum defeito no leilão (existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital; nulidade por preço vil ou outro vício; ineficácia por falta de intimação de credor com direito real; impugnação da arrematação em ação autônoma, de acordo com o Art. 903, § 5º, do Código de Processo Civil).

**DA FALTA DE PAGAMENTO** - No caso de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da Leiloeira Oficial ou não prestada caução, no prazo aqui estipulado, será considerada resolvida a arrematação, nos termos do Art. 903, § 1º, III, do Código de Processo Civil, ficando o lançador impedido de participar de novos leilões judiciais (Art. 897, do Código de Processo Civil), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida à Leiloeira correspondente a 5% sobre o valor do lance.

**DA REMISSÃO:** Caso o Executado venha a remir a Execução, nos termos do Art. 826, do Código de Processo Civil, pagando ou consignando a importância da dívida, mais juros, custas e honorários advocatícios, ou caso seja celebrado acordo entre as partes, com a suspensão do leilão, ambas as hipóteses, após a inclusão do leilão no sistema, deverá, também, pagar o valor correspondente a 2% do valor da avaliação atualizada do bem, a título de ressarcimento das despesas administrativas da leiloeira.

A Leiloeira Oficial poderá emitir título de crédito para a cobrança da sua comissão, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no Art. 39, do Decreto nº 21.981/32.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil e o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, bem como caput do Art. 335, do Código Penal.

**DA ENTREGA DOS BENS** - A transferência do registro do(s) bem(ns) para o nome do arrematante ocorrerá após a retirada em cartório da ordem judicial que assim determina, nos termos do Art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil, correndo por sua conta todas as despesas e impostos decorrentes.