

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Douto Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca do Foro Regional VI - Penha de França, SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público por meio do portal www.zallileiloes.com.br.

PROCESSO: [1008741-67.2018.8.26.0006](#) – Alienação Judicial.
EXEQUENTE: Evani Marinho de Moraes, CPF nº 092.487.468-61.
EXECUTADOS: Rosilene dos Santos Moraes, CPF nº 215.783.498-26; Elisabete Rosa Pedrina Moraes da Silva, CPF nº 297.111.978-55; herdeiros da falecida Ana Paula dos Santos Moraes: Marcelo Moraes Rodrigues, CPF nº 441.326.238-74; Henrique Moraes Rodrigues, CPF nº 441.325.998-09 e Bianca Moraes Rodrigues, CPF nº 441.326.428-28
INTERESSADOS: Processo nº 1123533-67.2023.8.26.0100 da 2ª Vara de Registros Públicos do Foro Central de São Paulo/SP; Ocupantes dos imóveis; Prefeitura Municipal de São Paulo, CNPJ nº 46.395.000/0001-39, na pessoa de seu representante legal

1º LEILÃO: início em **07/12/2026**, às **11h00min**, e término em **10/12/2026**, às **11h00min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO: início em **10/12/2026**, às **11h01min**, e término em **28/01/2027**, às **11h00min**;
LANCE MÍNIMO: **60% (sessenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DO BEM: UMA CASA À RUA OCTÁVIO DE MORAES, Nº 146-A, E O TERRENO, NO JARDIM CALIFÓRNIA, NO BAIRRO DO JAGUARÉ, 13º SUBDISTRITO, BUTANTÃ, medindo 5,50m de frente para a mencionada rua, por 23,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem de frente, ou seja, 5,50m encerrando a área de 126,50m², estando distante 61,00m do ponto de curvatura na confluência da citada rua Octavio de Moraes com a Rua Cel. Jaime Americano, lado direito de quem desta entra na mencionada Rua Octavio de Moraes, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com a casa 146 que pertence a José Arcanjo Cordeiro, do lado esquerdo com terrenos de propriedade de Francisco de Bartolo Filho e pelos fundos com propriedade de Jonas Alves Ferreira, s/m e outros. *De acordo com o LAUDO: O terreno onde está situado o imóvel possui formato regular e da frente para a Rua Otávio de Moraes. O imóvel avaliando constitui de 05 casas com total de 07 dormitórios, 02 salas de estar, 05 banheiros, área de serviço e quintal. Total de área construída: 196m²; área do terreno: 127m².* INSCRIÇÃO CADASTRAL nº: 160.368.0087-7 (Av. 03). MATRÍCULA: 30.853, do 18º CRI de São Paulo/SP. LOCALIZAÇÃO: Rua Otávio de Moraes, nº 146-A, Cidade São Francisco, São Paulo, SP, CEP: 05351-080. DEPOSITÁRIO: não consta nos autos.

AVALIAÇÃO: R\$ 658.000,00 (seiscentos e cinquenta e oito mil reais), em março de 2023, que, atualizado, corresponde à R\$ 765.968,98 (setecentos e sessenta e cinco mil, novecentos e sessenta e oito reais e noventa e oito centavos), para outubro de 2026.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Alfio Carlos Affonso Zalli Neto, inscrito na JUCESP sob o nº 1.066, com escritório profissional à Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752, conj. 405, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05001-200, telefone 11 3872-7282, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal www.zallileiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de

leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@zallileiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)¹; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão.

II - ÔNUS: Consta na R.2 (08/12/1.993): PROMESSA de venda de metade ideal do imóvel objeto da matrícula para JANDIRA ALVES DE MORAES, CPF nº 117.248.038-91; R.4 (27/05/2013): CESSÃO de metade ideal de direitos de compromisso firmado no R.2 à Wenceslau Alves de Moraes, CPF nº 067.500.958-87 e s/m Evani Marinho de Moraes, CPF nº 092.487.468-61; Av. 05 (14/09/2023): EXISTÊNCIA de ação de Usucapião nº 1123533-67.2023.8.26.0100 da 2ª Vara de Registros Públicos do Foro Central de São Paulo/SP; Av. 06 (29/05/2025): ÓBITO do proprietário João Pedro de Moraes; R. 07 (29/05/2025): PARTILHA de metade ideal - Sucessão dos bens deixados por João Pedro de Moraes, casado com Rozilda dos Santos Moraes, tendo sido nomeada como inventariante Rosilene dos Santos Moraes, ½ ideal que o “de cujus” possuía do imóvel foi atribuída na proporção de ½ parte ideal para cada um dos herdeiros filhos e cessionários de direitos de meação: 1) Rosilene dos Santos Moraes, CPF nº 215.783.498-26 convivente em união estável com Alcides Lira Braz, CPF nº 687.050.004-59; 2) Elisabete Rosa Pedrina Moraes da Silva, CPF nº 297.111.978-55, casada com Márcio Tadeu da Silva, CPF nº 306.523.488-23 e 3) 1/18 avos para cada um dos herdeiros netos por representação da herdeira filha e cessionária de direitos de meação, Ana Paula dos Santos Moraes, falecida em 20/01/2011: a) Henrique Moraes Rodrigues, CPF nº 441.325.998-09, em união estável com Nathalia Mendes de Melo, CPF nº 435.205.268-08; b) Bianca Moraes Rodrigues, CPF nº 441.326.428-28 e c) Marcelo Moraes Rodrigues, CPF nº 441.326.238-74. **DÉBITO DE IPTU:** valores quitados até 12/10/2026.

III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN e Tema nº 1134 do C. STJ, e exceto os débitos condominiais, os quais possuem natureza *propter rem*, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC², configurando, portanto, em aquisição originária, de modo que os débitos anteriores à arrematação não serão de responsabilidade do arrematante. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, nos termos do art. 500, § 3º, do CC³. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.⁴ Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

¹ Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.zallileiloes.com.br

² Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. § 1º No caso de adjudicação ou alienação, 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.

³ Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

§ 3º Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresse, ter sido a venda *ad corpus*.

⁴ Art. 908, § 1º, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

IV - PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO (art. 895, §1º, do CPC): sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, e o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo INPC e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no [Portal](#), antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo; c) CRÉDITO: se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

V - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de boletos bancários em favor da ZALLI e/ou do Leiloeiro ou outro meio a ser indicado pelo Leiloeiro Oficial e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@zallileiloes.com.br. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro à cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do § 3º, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016. Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do Leiloeiro Público, bem como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação, conforme § 4º do art. 7º da Res. CNJ 236/2016.

VI - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo Leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação/entrada e comissão do Leiloeiro, tal licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de sua maior oferta caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro a título de multa por inadimplência.

VII - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao Arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

VIII – DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES: não será aceito qualquer pedido de desistência (ou arrependimento, maquiado de desistência) da arrematação, desde que haja o reconhecimento expresso do magistrado que se enquadrem nas hipóteses do § 1º do art. 903 do CPC. Em caso de não reconhecimento da desistência, poderá ser arrematante diretamente executado pelo valor ofertado acrescido da comissão do Leiloeiro, devidamente corrigido e com juros legais, além da multa a ser fixada pelo magistrado, salvo na hipótese do § 5º do art. 903 do CPC.

IX - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.zallileiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil (“CPC”), Código Penal (“CP”), Código Tributário Nacional (“CTN”), Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932,

Provimento nº 2.614/2021, Tema nº 1134 do C. STJ e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 15 de outubro de 2025.

DR. SINVAL RIBEIRO DE SOUZA
Juiz de Direito