

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Douto Juízo da 7ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana, da Comarca de São Paulo/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:** [0023679-56.2005.8.26.0001](#) – Ação de Exigir Contas.
- EXEQUENTE:** **Joana Darc dos Santos Rocha**, CPF nº 603.514.114-53.
- EXECUTADAS:** **Neusa Barbosa Cardoso**, CPF nº 070.883.028-53 e **Elizabeth Lisboa Soucouroglou**, CPF nº 026.144.508-12.
- INTERESSADOS:** **Prefeitura Municipal de Santo André**, CNPJ nº 46.522.942/0001-30, na pessoa de seu representante legal; **Espólio e/ou herdeiros de Jean Stefanos Cosmos Soucouroglou** (falecido), CPF nº 010.942.118-34, na pessoa da viúva executada **Elizabeth Lisboa Soucouroglou**, CPF nº 026.144.508-12; **Condomínio Residencial Itacuruça**, CNPJ nº 59.982.462/0001-02, na pessoa de seu representante legal e **Ocupante do imóvel**.
- 1º LEILÃO:** início em **01/09/2026**, às **11h00min**, e término em **04/09/2026**, 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 **04/09/2026**, às **11h01min**, e término em **24/09/2026**, às **11h00min**;
- LANCE MÍNIMO:** **80% (oitenta por cento)** do valor atualizado da avaliação¹.

DESCRIÇÃO DO BEM: O apartamento nº 24, localizado no 2º pavimento do Bloco à Rua Dr. Nelo Rosati (rua Cinco) nº 67, Condomínio Residencial Itacuruça, no Conjunto Habitacional dos Metalúrgicos do ABCD, constituído de dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviços, tendo 51,370000m² de área útil, 3,900625m² de área comum construída, 55,270625m² de área total construída, correspondendo-lhe uma vaga indeterminada, em estacionamento coletivo, do tipo descoberta e uma fração ideal no terreno de 0,15625% do todo da quadra E, nesta cidade e comarca de Santo André, a qual assim se descreve: tem início no ponto 112, situado no alinhamento da Rua 5, lado esquerdo de quem da Rua Dracena entra a Rua 5 e limítrofe entre o sistema de Recreio 13 e a quadra em descrição; daí segue confrontando com o referido Sistema de Recreio, com a distância de 26,10m até o ponto 156; daí deflete à direita, com a distância de 5,91m até o ponto 155; daí deflete à esquerda, com a distância de 16,00m até o ponto 154; daí deflete à direita, com a distância de 9,20m até o ponto 153; daí deflete à esquerda, com a distância de 25,00m até o ponto 152, daí deflete à direita, percorrendo a distância de 15,00m até o ponto 151; daí deflete à esquerda com a distância de 12,00m até o ponto 150; deste ponto deflete à direita, percorrendo a distância de 49,00m até o ponto 149; daí deflete à direita, com a distância de 12,00m até o ponto 148; daí deflete à esquerda, com a distância de 31,50m até o ponto 147; daí deflete à esquerda, com a distância de 12,00m até o ponto 146; daí deflete à direita, percorrendo a distância de 78,00m até o ponto 145; daí deflete à direita, com a distância de 12,00m até o ponto 144; deste ponto, deflete à esquerda, com a distância de 31,50m até o ponto 143; daí deflete à esquerda, com a distância de 11,00m até o ponto 142; daí deflete à direita, com a distância de 19,00m até o ponto 141, confrontando do ponto 112 ao ponto 141 como Sistema de Recreio 13; daí deflete à direita, seguindo pelo alinhamento da divisa da gleba, com áreas da CESP, com a distância de 281,02m até o ponto 191; daí deflete à direita, confrontando com a área comercial existente, com a distância de 38,00 até o ponto 189; daí deflete à direita, com a distância de 11,00m até o ponto 188;

¹ Reservando-se a quota-parte pertencente ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, aplicando-se o deságio autorizado na decisão proferida pelo MM. Juízo sobre a parte pertencente ao Executado, conforme § 2º do art. 843 do CPC.

daí deflete à esquerda, com a distância de 16,00m até o ponto 187; daí deflete à direita, com a distância de 5,00m até o ponto 186; daí deflete à esquerda, com a distância de 22,00m até o ponto 185, já no alinhamento da divida da gleba, com a Rua 6; confrontando desde o ponto 189 até o ponto 185 com o Sistema de Recreio 18; do ponto 185, deflete à direita, seguindo pelo alinhamento da divisa da gleba com a Rua 6, com a distância de 22,00m até o ponto 118; daí deflete à direita, em curva com desenvolvimento de 5,68m até o ponto 117, já no alinhamento da rua 5; daí segue pelo alinhamento da Rua 5, com a distância de 42,50m até o ponto 184; daí deflete à direita, com a distância de 13,00m até o ponto 183, confrontando, neste trecho, com o Sistema de Recreio 17; daí deflete à esquerda confrontando com o referido Sistema de Recreio, com a distância de 31,0m até o ponto 182; daí deflete à esquerda, ainda confrontando como referido Sistema de Recreio, com a distância de 13,00m até o ponto 181, já no alinhamento da Rua 5; daí deflete à direita, seguindo pelo alinhamento da Rua 5, com a distância de 78,90m até o ponto 180; daí deflete à direita, confrontando com o Sistema de Recreio 16, com a distância de 13,00m até o ponto 179; daí deflete à esquerda, confrontando com o referido Sistema de Recreio, com a distância de 31,00m até o ponto 178; daí deflete à esquerda, ainda confrontando com o Sistema de Recreio 16, com a distância de 13,00m até o ponto 177, já no alinhamento da Rua 5; daí deflete à direita, seguindo pelo alinhamento da rua 5, com a distância de 12,00m até o ponto 116; daí segue ainda pelo alinhamento da rua 5, em curva com desenvolvimento de 15,00m até o ponto 115; deste ponto segue em linha reta, confrontando com a Rua 5, com a distância de 1,20m até o ponto 176; daí deflete à direita, confrontando com o Sistema de Recreio 15, com a distância de 5,00m até o ponto 175; daí deflete à esquerda, com a distância de 21,00m até o ponto 174; daí deflete à direita, com a distância de 12,00m até o ponto 173; daí deflete à esquerda, com a distância de 15,00m até o ponto 172; daí deflete à direita, percorrendo a distância de 25,00m até o ponto 171; daí deflete à esquerda, com a distância de 4,80m até o ponto 170, daí deflete à direita, com a distância de 10,00m até o ponto 169; daí deflete à esquerda, com a distância de 6,40m até o ponto 168; daí deflete à esquerda com a distância de 10,00m até o ponto 167; daí deflete à direita, com a distância de 7,50m até o ponto 166; deste ponto, deflete à esquerda, com a distância de 16,00m até o ponto 165; daí deflete à direita com a distância de 9,00m até o ponto 164; daí deflete à esquerda com a distância de 25,00m até o ponto 163; deste ponto deflete à direita, com a distância de 14,00m até o ponto 162; daí deflete à esquerda, com a distância de 16,00m até o ponto 161, já no alinhamento da Rua 5, confrontando desde o ponto 176 até o ponto 161, com o Sistema de Recreio 15; daí deflete à direita, seguindo pelo alinhamento da rua 5, com distância de 48,00m até o ponto 160; daí deflete à direita, confrontando com o Sistema de Recreio 14 com a distância de 14,00m até o ponto 159; daí deflete à esquerda, ainda confrontando como referido Sistema de Recreio, com a distância de 31,00m até o ponto 158; daí deflete à esquerda, confrontando como o Sistema de Recreio 14, com a distância de 14,00m até o ponto 157, já no alinhamento da rua 5, com a distância de 77,00m até o ponto 114; daí segue, ainda, pelo alinhamento da rua 5, em curva com desenvolvimento de 8,10m até o ponto 113; daí segue pelo alinhamento da rua 5, em curva com desenvolvimento de 17,11m até o ponto 112, onde teve início esta descrição; o perímetro encerra a área de 39.744,56 metros quadrados. INSCRIÇÃO CADASTRAL nº: não consta. MATRÍCULA: 40.947, do 1º CRI de Santo André, SP. LOCALIZAÇÃO: rua Dr. Nelo Rosati, 69, bloco 67, apto 24, Jardim Alvorada, Santo André, SP, CEP: 09180-090. DEPOSITÁRIO: a executada Elizabeth Lisboa Soucouroglou .

AVALIAÇÃO: R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), em agosto de 2022, que, atualizado, corresponde à R\$ 259.618,52 (duzentos e cinquenta e oito mil, seiscentos e dezoito reais e cinquenta e dois centavos), para junho de 2026.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 323.962,33, em março de 2025 (fls. 915), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

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)²; 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 às fls. 510 dos autos do processo que originou este leilão, bem como na matrícula no imóvel, a AV. 10 (02/10/2018) a PENHORA do imóvel. Nos autos consta informação de que não foi localizado inventário dos bens deixados pelo cônjuge da executada Elizabeth Lisboa Soucorougrou, deixando viúva e 5 filhos maiores, conforme certidão de óbito fls. 967/968. **DÉBITO DE IPTU:** notificada a Prefeitura local como eventual credora interessada. **DÉBITOS CONDOMINIAIS:** notificado o condomínio como eventual credor interessado.

III – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DA RESERVA DA MEAÇÃO: Em caso de alienação de bem indivisível, recairá sobre o valor da alienação do bem a quota-parte do coproprietário ou cônjuge que não sejam executados na demanda, sendo tal quota-parte somada ao valor final (com aplicação do deságio) pertencente ao Executado, conforme art. 843, caput e § 2º do CPC. Além disso, de acordo com § 1º do mesmo art. 843 do CPC, o coproprietário e o cônjuge, ambos não executados, poderão exercer a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

IV - 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 CPC³, (fls. 981/983 dos autos) 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 CC⁴. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.⁵ Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

² Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.zallileiloes.com.br

³ 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.

⁴ 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 expresso, ter sido a venda ad corpus.

⁵ Art. 908, § 1º, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

V - 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 exhibir 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.

VI - 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 remissão 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.

VII - 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.

VIII - 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.

IX – 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.

X - 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, 29 de junho de 2026.

Dra. Carina Bandeira Margarido Paes Leme
Juíza de Direito