

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 1ª VARA JUDICIAL - FORO DE ARTUR NOGUEIRA CÍVEL TJ-SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos quitados sobre a fração ideal do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **ISAIAS JOSÉ DA SILVA (CPF/MF Nº 127.550.748-41)**; do proprietário tabular: **JOSAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 56.984.057/0001-27)**, bem como do terceiro interessado: **ALEX TEIXEIRA DA SILVA (CPF/MF Nº 232.964.868-52)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Andre Acayaba De Rezende, da 1ª Vara Judicial – Foro Artur Nogueira, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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 da Ação de Extinção de Condomínio Cumulado com Fixação de Aluguéis em Fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **KELI DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 216.854.468-92)** (Atual Exequente) em face de **ISAIAS JOSÉ DA SILVA (CPF/MF Nº 127.550.748-41)** (Atual Executado) nos autos do **Processo nº 0000301-83.2023.8.26.0666** (Processo Principal nº 1002173-58.2019.8.26.0666), e foi designada a venda dos direitos quitados sobre a fração ideal do bem imóvel abaixo descrito, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:



ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Antônio Barbosa Godinho, nº 195 B, Jardim Resek II, Parque Residencial Dona Leda, Artur Nogueira/SP, CEP: 13160-494.

DADOS DO IMÓVEL	
CONTRIBUINTE MUNICIPAL Nº	02.0760.2250
MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº	64.655
CARTÓRIO:	Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim/SP



DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Um imóvel residencial com 155,73m² de área construída e 152,46m² de área total de terreno, anteriormente descrito como: Lote de terreno sob nº 13, da gleba "C1", situado no Desmembramento São Miguel, Município de Artur Nogueira, da Comarca de Mogi Mirim/SP, com a área de 304,96m², medindo 11,00 metro de frente para a Rua D; 11,00 metros nos fundos, onde confronta com o lote 08; 27,69 metros do lado direito, de quem da rua olha para o terreno, confrontando com os lotes 11 e 12; e, 27,76 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 14.



OBSERVAÇÕES:

OBS. 01: O imóvel descrito na Matrícula 64.655, trata-se de um lote com 304,92m² de área total. Contudo, ocorreu o desmembramento do lote na proporção de 50% para cada coproprietário, de modo que cada um edificou casas individualizadas. Cada um dos imóveis possui, atualmente, 152,46m² de área total. Será realizado o Leilão somente de 50% do lote.

OBS. 02: O proprietário tabular, Josan Empreendimentos Imobiliários LTDA, e Alex Teixeira da Silva, proprietário de 50% da fração ideal do lote constante da matrícula nº 64.655, anuíram com a alienação dos outros 50% da referida fração ideal, cujos proprietários são Isaias José da Silva e Keli de Oliveira, conforme se verifica às fls. 219 e 231 dos autos principais.

OBS. 03: Será realizado o leilão dos direitos quitados relativos a 50% da fração ideal do imóvel, em razão da ausência de registro do contrato de compra e venda celebrado entre o proprietário tabular, Josan Empreendimentos Imobiliários LTDA, e Isaias José da Silva e Keli de Oliveira.

OBS. 04: Eventuais regularizações registrais e cadastrais serão de responsabilidade do arrematante, competindo-lhe a prévia realização de pesquisas e consultas junto aos tribunais e órgãos competentes para verificação da situação jurídica do imóvel.



AValiação DO IMÓVEL: R\$ 211.500,00 (Set/2025 – Laudo de Avaliação às Fls. 313/323 Homologação às Fls. 329/330). **AValiação ATUALIZADA:** R\$ 214.284,55 (Fev/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.



DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).



DATAS DO LEILÃO

1ª Praça: Início em: 25/05/2026, às 14 horas e término em: 28/05/2026, às 14 horas.

2ª Praça: Início em: 28/05/2026, às 14 horas e término em: 17/06/2026, às 14 horas.



CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP).



PARCELAMENTO: Caso não haja propostas para pagamento à vista, **serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.silvaleiloes.com.br), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).



LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **RENAN SOUZA SILVA**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.076, através da plataforma **SILVA LEILÕES** (www.silvaleiloes.com.br). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal www.silvaleiloes.com.br (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).



PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do

executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).



DIREITO DE PREFERÊNCIA ENTRE CONDÔMINOS: Tratando-se de bem indivisível com coproprietários (Extinção de Condomínio), será garantido o direito de preferência aos condôminos, em igualdade de condições com terceiros. A preferência será observada na seguinte ordem: **i)** condômino que tiver benfeitorias mais valiosas; **ii)** inexistindo benfeitorias, o de quinhão maior; **iii)** havendo partes iguais e sem benfeitorias, será realizada licitação entre os condôminos, prevalecendo o maior lance. Os interessados em exercer a preferência deverão estar previamente cadastrados na plataforma **SILVA LEILÕES** (www.silvaleiloes.com.br) e apresentar seus lances durante o leilão. A análise da preferência será feita pelo MM. Juízo da causa ao final do pregão (artigo 1.322 do Código Civil).



ARREMATÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).



QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).



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 do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).



COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: **RENAN SOUZA SILVA**, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).



FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item acima (Comissão do Leiloeiro), a pagar a comissão sobre lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.



OBRIGAÇÕES 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 (artigo 18 da Resolução nº236/2016, CNJ).

Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).



SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.



PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço

(artigo 908, §1º, do CPC).



PRORROGAÇÃO: Caso o horário de encerramento ultrapasse o expediente forense, o Leilão

continuará no próximo dia útil, no mesmo horário previsto no item "Datas do Leilão", sem necessidade de novo edital. Se houver instabilidades técnicas ou outros problemas, a Praça poderá ser prorrogada para garantir igualdade entre os participantes. Além disso, nas 24 horas após o fim da Praça, poderão ser feitas ofertas na modalidade de "Repasse", conforme o item "Datas do Leilão" (art. 900 do CPC).



PRORROGAÇÃO DE TRÊS MINUTOS: Se houver um lance nos três minutos finais antes do encerramento do leilão eletrônico, o prazo será prorrogado por mais três minutos, permitindo que todos os interessados tenham chance de fazer novas ofertas (art. 21 da Resolução nº 236/2016 do

CNJ).



FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de

bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).



IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a

Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.



PROPOSTA CONDICIONAL: Caso o bem não seja arrematado na 1ª (primeira) ou 2ª (segunda) praça, o Leiloeiro ficará autorizado a captar propostas de compra condicionada pelo prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do encerramento do 2º (segundo) leilão, nos termos do item "Condições de Venda". Todas as propostas, inclusive aquelas que atendam integralmente ou não às condições do Edital, serão submetidas à apreciação e aprovação do MM. Juízo.



DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 302, Conj. 10, São Paulo/SP, CEP: 01310-000, endereço eletrônico contato@silvaleiloes.com.br, Celular/WhatsApp (11) 96390-0817. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Silva Leilões, no seguinte endereço: www.silvaleiloes.com.br.



PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2026

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. LUIZ GUSTAVO PRIMON
JUIZ DE DIREITO