



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos requeridos: **MARIA APARECIDA MOSCHELLO DE OLIVEIRA SANTOS** (CPF Nº 087.889.728-36), e seu cônjuge, se casada for, **CLEODETE RAIMUNDA DE ARAUJO OLIVEIRA SANTOS** (CPF Nº 070.988.008-13), e seu cônjuge: **SYLVIO DE OLIVEIRA SANTOS JÚNIOR** (CPF Nº 051.001.258-29), **MARCELO COMODO** (CPF Nº 072.285.778-09) e seu cônjuge: **SIMONE CRISTINA DE OLIVEIRA SANTOS** (CPF Nº 118.440.858-05), **ESPÓLIO DE WILMA CARVALHO DE OLIVEIRA SANTOS**, **SILMARA DE OLIVEIRA SANTOS** (CPF Nº 149.072.968-27), e seu cônjuge, se casada for, **ESPÓLIO DE SÉRGIO ANTONIO DE OLIVEIRA SANTOS** (CPF Nº 048.649.388-14) representada por: **MARIA APARECIDA MOSCHELLO DE OLIVEIRA SANTOS** (CPF Nº 087.889.728-36) e por seus herdeiros: **SÉRGIO ANTONIO DE OLIVEIRA DE SANTOS JÚNIOR** (CPF Nº 390.987.128-35) e **AMANDA MOSCHELLO DE OLIVEIRA SANTOS** (CPF Nº 390.987.238-70); bem como do terceiro interessado: **ANTÔNIO TORRES DO PRADO** (CPF Nº 114.832.648-07)

A MM. Juíza de Direito Dra. Paula da Rocha e Silva, da 36ª Vara Cível - Foro Central, 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 Alienação Comum, ajuizada por **GLAUCE BENASSI MOTTER** (CPF Nº 052.264.388-42), **AUDINEY LUIZ RODRIGUES JUNIOR** (CPF Nº 346.013.718-56), **MARIA CÉLIA VITALE MOTTER** (CPF Nº 001.643.078-69), **NILDA CARVALHO RODRIGUES** (CPF Nº 302.476.538-70) (falecida), **MARIO DIVO MOTTER JÚNIOR** (CPF Nº 530.930.208-59) e **ESPÓLIO DE YOLANDA VITALE MOTTER** (CPF Nº 151.750.008-70), representada por seu inventariante: **MARCIO IVO MOTTER** (CPF Nº 037.168.468-48) em face de **MARIA APARECIDA MOSCHELLO DE OLIVEIRA SANTOS** (CPF Nº 087.889.728-36), **CLEODETE RAIMUNDA DE ARAUJO OLIVEIRA SANTOS** (CPF Nº 070.988.008-13), **MARCELO COMODO** (CPF Nº 072.285.778-09), **ESPÓLIO DE WILMA CARVALHO DE OLIVEIRA SANTOS**, **SIMONE CRISTINA DE OLIVEIRA SANTOS** (CPF Nº 118.440.858-05), **SILMARA DE OLIVEIRA SANTOS** (CPF Nº 149.072.968-27), **SYLVIO DE OLIVEIRA SANTOS JÚNIOR** (CPF Nº 051.001.258-29), **ESPÓLIO DE SÉRGIO ANTONIO DE OLIVEIRA SANTOS** (CPF Nº 048.649.388-14), representado por: **MARIA APARECIDA MOSCHELLO DE OLIVEIRA SANTOS** (CPF Nº 087.889.728-36), e por seus herdeiros: **SÉRGIO ANTONIO DE OLIVEIRA DE SANTOS JÚNIOR** (CPF Nº 390.987.128-35) e **AMANDA MOSCHELLO DE OLIVEIRA SANTOS** (CPF Nº 390.987.238-70), nos autos do Processo nº 0117841-37.2005.8.26.0100, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, 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:

01 - BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Lopes Chaves, nºs 205, 209, 211 e 215 e Rua Barra Funda, nºs 731, 735 e 739 - Barra Funda/SP - CEP: 01152-000 – **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Conjunto de imóveis residenciais e comerciais localizado na esquina da Rua Barra Funda e Rua Lopes Chaves, no 35º Subdistrito Barra Funda. Os prédios nºs 731, 735 e 739 (antigos nºs 161-A, 163 e 165) da Rua Barra Funda correspondem atualmente aos nºs 205, 209, 211 e 215 da Rua Lopes Chaves, sendo compostos por três residências e quatro lojas, destacando-se que o nº 215 serve como entrada de garagem e acomodações baixas. O terreno mede 13,10 metros de frente para a Rua Barra Funda, 25,95 metros de ambos os lados, confrontando, à direita de quem olha da Rua Barra Funda, com a Rua Lopes Chaves, formando esquina em canto chanfrado; à esquerda, com o armazém nº 725 da Rua Barra Funda, de propriedade do Espólio de Maria Facchini





Motter; e, nos fundos, com 13,10 metros de frente, com propriedade do Centro Dramático e Recrativo Royal.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrições Municipais n°s	020.031.0060-1 020.031.0061-1	
Matrícula Imobiliária n°	33.057	15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

OBS.01: De acordo com o Laudo de Avaliação (fls. 130/197), o terreno possui área total de 339,95 m² e aproximadamente 450 m² de área construída, composto por 07 (sete) construções, assim identificadas: (i) A 1ª construção é um Ponto Comercial – Loja de Armarinho, com área de 45 m², composta por salão de serviços e banheiro, com teto em laje e instalações hidráulica e elétrica embutidas, atualmente alugada; (ii) A 2ª construção é um Ponto Comercial – Restaurante, com área de 50 m², composta por salão de serviços, cozinha e banheiro; (iii) A 3ª construção é um Ponto Comercial – Bar, com área de 65 m², composta por bar, cozinha, restaurante e banheiro; (iv) A 4ª construção é um Ponto Comercial – Loja de Produtos Fotográficos, com área de 75 m², composta por loja, depósitos e banheiro, atualmente alugada; (v) A 5ª construção é um Apartamento – Domicílio, com área de 49 m², composta por sala, dormitório, cozinha, banheiro, área de serviço e escada, localizado no 1º pavimento; (vi) A 6ª construção é um Apartamento de esquina, com área de 140 m², composto por salas, dormitórios, cozinha, banheiro e escada, localizado no 1º pavimento; (vii) A 7ª construção é uma Edícula, com área de 26 m², composta por sala, dormitório, cozinha e banheiro, localizada no andar térreo.

OBS.02: Os imóveis encontram-se cadastrados sob os n°s 020.031.0061-1 (imóveis de n°s 205, 209, 211 e 215) e 020.031.0060-1 (imóveis de n°s 731, 735 e 739). Assim, embora possuam dois cadastros municipais, pertencem a uma única matrícula. Eventuais regularizações cadastrais/registrais serão de responsabilidade do arrematante (Averbação 02 da Matrícula Imobiliária).

OBS.03: Foi ajuizada Ação de Usucapião (Proc. n° 0024955-38.2013.8.26.0100), em trâmite na 2ª Vara de Registros Públicos - Foro Central Cível, proposta por Antônio Torres do Prado em face do Espólio de Yolanda Vitale Motter e outros, referente ao imóvel situado na Rua Barra Funda, n° 735. A ação foi julgada improcedente, e em sede recursal a Sentença foi mantida. Trânsito em julgado em 25.11.2021.

OBS.04: O Espólio de Yolanda Vitale Motter e Maria Célia Vitale Motter ajuizou Ação de Despejo por Falta de Pagamento de Aluguéis em face de Motter Lanches Ltda., representada por Antônio Torres do Prado, (Proc. n° 1047704-32.2013.8.26.0100), em trâmite na 12ª Vara Cível - Foro Central Cível, referente ao imóvel situado na Rua Barra Funda, n° 739. A ação foi julgada procedente, extinguindo a locação e determinando o despejo do réu. Trânsito em julgado em 19.12.2024.

OBS.05: Foram opostos Embargos de Terceiro (n° 1109626-93.2021.8.26.0100) pelo Sr. Antonio Torres do Prado, objetivando a suspensão do Leilão e do presente processo, referente ao imóvel localizado na Rua Barra Funda, n°s 735/739, sob o argumento de que o referido bem está em sua posse desde 04.06.1996 e que tramita a





ação de usucapião supramencionada. Os embargos foram julgados improcedentes. Trânsito em julgado em 03.12.2024.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 2.780.000,00 (Jun/2021 – Valor de avaliação pela média às fls. 335/338 – Homologação fls. 348).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 3.529.428,02 (Ago/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS (INSCRIÇÃO MUNICIPAL N.º 020.031.0060-1): R\$ 88.065,29 referente aos débitos inscritos na Dívida Ativa.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS (INSCRIÇÃO MUNICIPAL N.º 020.031.0061-1): R\$ 114.520,18 – referente aos débitos inscritos na Dívida Ativa.

VALOR TOTAL DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 202.585,47. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **29 de setembro de 2025, às 14 horas, e se encerrará no dia 02 de outubro de 2025, às 14 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 02 de outubro de 2025, às 14 horas, e se encerrará em 23 de outubro de 2025, às 14 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça 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). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), 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 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – 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).





06 – ARREMATAÇÃO 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).

07 – 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).

08 – 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).

09 – 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 pelo executado 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: Davi Borges de Aquino, 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).

10 – 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 09, a pagar a comissão sobre o 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.

11 – 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 nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). 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).

12 - 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.





13 – 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).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – 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).

16 – 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.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – 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. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 14 de agosto de 2025

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. PAULA DA ROCHA E SILVA
JUÍZA DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

