3ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **JOSÉ CARLOS SCHIEBER SEVERO (CPF/MF Nº 498.361.618-72),** e seu cônjuge **MARIA DAS GRAÇAS CAMARINE SEVERO (CPF/MF Nº 818.720.118-53),** ora executada; dos proprietários tabulares: **HAIYIM CHODIK (CPF/MF Nº 027.029.758-87)** e **ANA CHODIK (CPF/MF Nº 759.849.548-34);** dos compromissários coproprietários: **ESPÓLIO DE LASZLO KRAUSZ (CPF/MF Nº 010.444.518-15), LEON CHODIK (CPF/MF Nº 010.664.718-00), PEGY FRUG (CPF/MF Nº 270.245.718-53), BERNARDO GOLDENBERG (CPF/MF Nº 001.964.368-34), JACQUES POLISZUK (CPF/MF Nº DESCONHECIDO), ESPÓLIO DE JOÃO DI FIORI JÚNIOR (CPF/MF Nº 022.867.708-40), LUCIDO DI FIORI NETTO (CPF/MF Nº DESCONHECIDO), FRANCISCO MORATO DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº DESCONHECIDO), FELIX SALIM DAUD (CPF/MF Nº DESCONHECIDO), AZRIEL DOREMBUS (CPF/MF Nº 003.607.248-68), ABRAM MICHEL WOJDYSLAWSKI (CPF/MF Nº 509.676.748-59)** e **ESPÓLIO DE SAMUEL BERGMANN (CPF/MF Nº 007.983.398-53);** bem como do Credor: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ/MF Nº 46.395.000/0001-39).**

A MM. Juíza de Direito Dra. Ana Laura Correa Rodrigues, da 3ª Vara Cível – Foro Central Cível, 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 Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TEREZA ANGELA (CNPJ/MF Nº 97.466.171/0001-42)** em face de **JOSÉ CARLOS SCHIEBER SEVERO (CPF/MF Nº 498.361.618-72)** e **MARIA DAS GRAÇAS CAMARINE SEVERO (CPF/MF Nº 818.720.118-53),** nos autos do **Processo nº 1109220-14.2017.8.26.0100**, e foi designada a venda dos direitos 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:** Alameda Ribeirão Preto, nº 145, Apartamento nº 10, do Condomínio Edifício Tereza Angela, Bela Vista, São Paulo/SP – CEP: 01331-001 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento nº 10, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício Tereza Angela, situada à Alameda Ribeirão Preto, nº 145. Tendo 220,05m² de área construída total, participando no terreno com a fração ideal de 1/12 avos e na garagem coletiva localizada no andar térreo do edifício.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal n°	009.050.0056-0	
Transcrição Imobiliária n°	7.321	4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

OBS.01: O imóvel é composto por sala, sala de jantar, cozinha, lavanderia, lavabo, 3 (três) suítes, banheiro e dormitório (Laudo de Avaliação às fls. 370/403).

OBS.02: Foi deferida a penhora dos direitos que os executados detêm sobre o imóvel (Fls. 161/162), em razão da ausência de registro do Contrato de Compromisso de Compra e Venda na matrícula, firmado entre os proprietários tabulares e os executados.

OBS.03: A penhora deferida às fls. 161/162 está pendente de registro na correspondente matrícula imobiliária. Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS.04: Os executados impugnaram o valor de avaliação (Fls. 415/425), objetivando uma nova avaliação do bem, sob o argumento de que supostamente a Ilma. Perita avaliou infimamente o imóvel, houve esclarecimentos por parte da perita que menciona dois valores de avaliação, levando em consideração a certidão de valor venal. O Magistrado homologou o menor valor apresentada pela perita. Houve a interposição de Agravo de Instrumento nº 2223280-50.2021.8.26.0000, e em sede recursal foi homologado o maior valor de avaliação. Trânsito em julgado em 05.07.2022.

OBS.05: Foi oposta Exceção de Pré-Executividade (Fls. 502/510), objetivando a extinção da ação, sob o argumento de ausência de certeza e liquidez. Referido incidente não foi acolhido (Fls. 522/525). Houve a interposição de Agravo de Instrumento nº 2239530-61.2021.8.26.0000, e em sede recursal a r. Decisão foi mantida. Trânsito em Julgado em 12.09.2023.

OBS.06: Foi requerido às fls. 1092/1095 a reserva de crédito em favor da Prefeitura Municipal de São Paulo (CNPJ/MF Nº 46.395.000/0001-39), no valor de R$ 139.902,67 (Jun/2025).

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 2.410.000,00 (Mai/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 469/490 – Homologação às fls. 33/37 do Agravo de Instrumento nº 2223280-50.2021.8.26.0000).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 3.125.344,94 (Fev/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 146.480,96 (Mar/2026) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa. R$ 9.400,12 (Mar/2026) referente aos Débitos não Inscritos na Dívida Ativa. **Débito Total:** R$ 155.881,08. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO/CONDOMINIAL: R$ 1.122.252,73 (Dez/2025 – fls. 1263/1282) – R$ 964.480,05 referente ao débito condominial e R$ 157.772,68 referente aos honorários advocatícios. Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1°, do CPC).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **02 de abril de 2026, às 14 horas, e se encerrará no dia 06 de abril de 2026, às 14 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 4 (quatro) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 06 de abril de 2026, às 14 horas, e se encerrará em 15 de abril de 2026, 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 n° 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 n° 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 lanços 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 n° 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1°, do CPC), 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, §1°, 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 temos 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 n° 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, n° 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 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, 3 de março de 2026

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

DRA. ANA LAURA CORREA RODRIGUES
JUÍZA DE DIREITO

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis