

Edital de Leilão Único e de intimação do executado **José Pedro Carvalho dos Reis**, inscrito no CPF sob nº 570.601.348-91, bem como de sua cônjuge Olga Benário do Nascimento Reis, portadora do RG nº 22.468.348-2 SSP/SP; da credora hipotecária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04; da compromissaria vendedora **COHAB/SP - Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo**, inscrita no CNPJ sob nº 60.850.575/0001-25; da terceira interessada **SPDA HABITAÇÃO - Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados**, inscrita no CNPJ sob o nº 25.316.863/0001-01; bem como a **Prefeitura Municipal de São Paulo e demais interessados**, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0146525-30.2009.8.26.0100.

A Dra. Ligia Dal Colletto Bueno, MMª. Juíza de Direito da 32ª Vara Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo/SP, na forma da lei,

FAZ SABER, a todos quanto este Edital de Leilão Único do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais, ajuizado por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PORTO DE NAVA**, inscrito no CNPJ sob nº 61.859.245/0001-63, em face de **JOSÉ PEDRO CARVALHO DOS REIS**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

LEILÃO: O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.grupoarremateleiloes.com.br, o Leilão terá início no dia 13.10.2026 às 15h00 e encerrará dia 12.11.2026 às 15h00, onde somente serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação devidamente atualizado até o mês da data designada para o início do leilão.

TERMO DE PENHORA: Consta às fls. 236 o termo de penhora, nos seguintes termos: “01 apartamento nº 24, localizado no 2º andar do Bloco 02, do Condomínio Porto de Nava, situado à Rua Piratininga, nº 270, no 6º Subdistrito – Brás, contendo área privativa de 48,13 m², matrícula nº 107.833, registrado no 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, de propriedade da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP, do qual foi nomeado depositário o Sr. José Pedro Carvalho dos Reis.”

IMPORTANTE: A presente alienação judicial tem por objeto os direitos aquisitivos decorrentes do compromisso de compra e venda, e não a propriedade plena do imóvel, que permanece registrada em nome da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP, conforme matrícula nº 107.833.

CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA: Juntado às fls. 304/307.

IMÓVEL: DIREITOS DE COMPROMISSÁRIO COMPRADOR QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O APARTAMENTO SOB Nº 24, localizado no 2º andar do BLOCO “02” do “CONDOMÍNIO PORTO DE NAVA”, situado à rua Piratininga, nº 270, no 6º Subdistrito – Brás, contendo a área privativa de 48,13m², área comum de 12,677m² e a área total de 60,88m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,658% ou 37,021m²; cabendo-lhe o direito de utilizar uma vaga indeterminada, do estacionamento descoberto localizado no pavimento térreo do condomínio.

Inscrição no cadastro municipal sob o contribuinte nº 003.014.0408-9, objeto da matrícula nº 107.833 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP.

DA TITULAR DOS RECEBÍVEIS: SPDA HABITAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA (“FUNDO”), comparece aos autos as fls. 952/1085, para apresentar esclarecimentos quanto a posição jurídica do FIDC SPDA (Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, atualmente estruturado como fundo de direitos creditórios ligado à Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos – SPDA.) Conforme documentos juntados aos autos, a cessão dos direitos relativos aos recebíveis do contrato habitacional, inicialmente pela COHAB-SP à Prefeitura do Município de São Paulo, posteriormente à Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos – SPDA e, por fim, ao FIDC SPDA, apontado como atual titular dos respectivos recebíveis.

DÉBITO DO CONTRATO HABITACIONAL: Conforme documentos de fls. 1093/1130, o titular dos recebíveis informou saldo do contrato habitacional no montante de R\$ 1.234.907,11, atualizado até novembro de 2025.

CREDORA HIPOTECÁRIA: Conforme manifestação da Caixa Econômica Federal- CEF nos autos, os cálculos atualizados do débito, planilha de evolução, relatório de prestações e demais informações referentes ao contrato do mutuário são de responsabilidade do Agente Financeiro COHAB-SP. (fls. 1150)

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS: A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (Art. 1499, VI do Código Civil).

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 235.000,00 (março/2017). Valor da Avaliação atualizado até agosto de 2026: R\$ 372.309,47, que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Consta as fls. 877/894, com a descrição do imóvel: *“A unidade autônoma de no 24 é composta por 01 (uma) sala jantar/estar, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviços, 01 (um) banheiro e 02 dormitórios, que encerram área privativa de 48,13m², área comum de 12,677m² totalizando área construída de 60,88m², correspondendo a fração ideal de 0,658%.”*

ÔNUS: Conforme Av. 1, consta que a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB deu em hipoteca à Caixa Econômica Federal – CEF, além de outros, o imóvel objeto desta matrícula, inclusive as benfeitorias e acessões presentes ou futuras, em garantia da dívida, bem como cedeu e transferiu à Caixa Econômica Federal, a título de cessão fiduciária, os direitos decorrentes dos contratos de promessa de compra e venda das unidades do Condomínio Porto de Nava; conforme R. 2, consta o registro do compromisso de compra e venda do imóvel, da proprietária Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB a José Pedro Carvalho dos Reis e Olga Benario do Nascimento Reis, instruído por mandado do Juízo de Direito da 32ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP; e, conforme Av. 3, consta a penhora exequenda.

DÉBITOS DE IPTU: Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores: R\$ 10.735,35 até 27.08.2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício de 2026: R\$ 1.421,87 até 27.08.2026.

VALOR DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 98.378,61 até 01.08.2026.(fls. 1182/1184)

DÉBITOS: Eventuais débitos tributários incidentes sobre o imóvel, anteriores à arrematação, serão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, observado o entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema 1.134, não recaiando sobre o arrematante responsabilidade pessoal pelo pagamento de tais débitos. Quanto aos débitos condominiais anteriores à arrematação, por possuírem natureza *propter rem*, serão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, englobadas as parcelas vencidas e vincendas, consoante artigo 323 do Código de Processo Civil, nos termos do art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil, observada a ordem legal de preferência. Assim, o arrematante não responderá, perante o condomínio, pelos débitos condominiais anteriores à arrematação, ressalvada a responsabilidade pelas cotas condominiais vencidas a partir da arrematação. não recaiando sobre o arrematante responsabilidade pessoal pelo pagamento de tais débitos.

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Se o exequente assim desejar, poderá arrematar os bens levados à hasta pública por conta e em razão de seu crédito, nos termos do art. 892 do CPC. Neste caso, a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga à vista pelo exequente arrematante. Se o exequente arrematar o bem 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, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art.892, § 1º, do CPC).

PAGAMENTO: O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada através do Portal de Custas que se encontra no site do Tribunal de Justiça, sob pena de se desfazer a arrematação.

PROPOSTA DE PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado diretamente em juízo, nos termos do art. 895, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil, por preço não inferior à avaliação. O saldo devedor da aquisição do imóvel será garantido por hipoteca constituída sobre o próprio bem. A apresentação de proposta de pagamento parcelado não suspende a realização do leilão, nos termos do art. 895, § 6º, do Código de Processo Civil. Nos termos do § 7º do mesmo dispositivo, o pagamento à vista terá preferência sobre o pagamento parcelado, ainda que este represente proposta de maior valor. Em caso de inadimplemento, o arrematante ficará sujeito às penalidades previstas nos §§ 4º e 5º do art. 895 do Código de Processo Civil.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante, no prazo de até 24 horas após o leilão através de depósito bancário na conta indicada pelo leiloeiro. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

LANCES: O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor

www.grupoarremateleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.

ACORDO: Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial antes da realização do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 2,5% (dois e meio por cento), sobre o valor da avaliação do bem, conforme as alterações do Provimento CSM 2319/15 e Resolução 236/2016. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput, conforme previsto no art. 7º, § 3º, da Resolução 236/2016 do CNJ.

INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do (s) executado (s) e demais interessados não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante nos autos, serão intimados através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, parágrafo único do CPC – intimação do executado (a) (os).

DA POSSE E DOS ATOS DE REGULARIZAÇÃO: 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. Os atos necessários ao exercício dos direitos adquiridos, eventual imissão na posse, regularização contratual, transferência dos direitos perante a compromissária vendedora e demais providências decorrentes da arrematação serão de responsabilidade do arrematante, observadas as determinações do Juízo e as condições do contrato de compromisso de compra e venda.

DAS PENALIDADES: Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remissão imposição de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do NCPC, com a aplicação para o adquirente remissão do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

CONDUTOR DO LEILÃO: o Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando Cabeças Barbosa, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 833.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br e na plataforma PUBLICJUD – Publicação e Consulta de Editais de Leilões Judiciais, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil.

FALE CONOSCO: Pela central de atendimento no Whatsapp (11) 91353-4142 e/ou e-mail: contato@grupoarremateleiloes.com.br.

Os direitos aquisitivos serão alienados no estado em que se encontram, sem garantia quanto às suas condições fáticas ou contratuais, cabendo aos interessados verificar previamente a situação do imóvel, do contrato de compromisso de compra e venda e dos direitos objeto da presente alienação judicial. “Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa. ”

Assim, pelo presente edital fica a requerida supracitada e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 27 de agosto de 2026.

Ligia Dal Colletto Bueno

Juíza De Direito