



3ª VARA CÍVEL – REGIONAL II - SANTO AMARO – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada: **GLEYCE DA SILVA MIRANDA (CPF/MF Nº 355.855.918-51)** bem como do terceiro interessado: **BANCO SANTANDER S/A (CNPJ/MF Nº 90.400.888/0001-42)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Fabricio Stendard, da 3ª Vara Cível - Regional II - Santo Amaro, 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 **CONDOMINIO MUND (CNPJ/MF Nº 14.367.927-/0001-79)** em face de **GLEYCE DA SILVA MIRANDA (CPF/MF Nº 355.855.918-51)**, nos autos do **Processo nº 1037327-92.2019.8.26.0002**, e foi designada a venda dos direitos do bem 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:

01 – BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Avenida Nossa Senhora do Sabará, nº 960, Apartamento 152, 15º andar do bloco A do Edifício Europe, integrante do Condomínio Mund, Vila Isa, São Paulo/SP – CEP: 04686-001 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento nº 152, localizado no 15º andar do Bloco A - Edifício Europe, integrante do "Condomínio Mund", situado à Avenida Nossa Senhora do Sabará, nº 960, e Avenida Engenheiro Alberto de Zagottis, 29º Subdistrito Santo Amaro, com a área privativa coberta de 107,100m² e a área comum de 92,034m² (coberta de 61,844m² + descoberta de 30,190m²), já incluído o direito ao uso de 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio, situada nos subsolos, perfazendo a área total de 199,134m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002671 do terreno condominial. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 12 na Matrícula nº 346.552 deste Serviço Registral.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	090.346.0421-7	
Matrícula Imobiliária nº	376.809	11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 05	26/08/2011	Alienação Fiduciária	-	Banco Santander S/A.

OBS.01: A penhora deferida no evento nº 60, está pendente de registro na matrícula imobiliária. Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante

OBS.02: Há Alienação Fiduciária registrada sob nº 05 na referida Matrícula Imobiliária em favor do Banco Santander S.A., sendo que o saldo devedor perfaz o montante de R\$ 103.368,96 (Out/2024). O saldo devedor do contrato garantido pela alienação fiduciária do imóvel será assumido pelo arrematante do direito (Decisão Evento 130).





OBS.03: O valor base do Leilão será o montante correspondente a diferença entre o valor de avaliação (R\$ 1.065.000,00 - Out/2025) e o saldo devedor da Alienação Fiduciária (R\$ 103.368,96 - Out/2024), que corresponde a R\$ 961.631,04. Sobre o valor referido (R\$ R\$ 961.631,04) será aplicado o deságio de 40% em 2ª Praça, resultando no montante de R\$ 576.978,62. O saldo devedor da Alienação Fiduciária será de responsabilidade do Arrematante (Decisão de evento 130).

OBS.04: O imóvel possui direito ao uso de 02 (duas) vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.065.000,00 (Out/2025 – Avaliação evento 116 – Homologação evento 130).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 1.097.332,20 (Mai/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E.TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 128.564,73 (Mai/2026) – Referente aos Débitos Tributários. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO/CONDOMINIAL: R\$ 182.636,35 (Abr/2026 - evento 136). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **03 de julho de 2026, às 10 horas, e se encerrará no dia 03 de julho de 2026, às 12 horas**. Não havendo lance igual ou superior à avaliação, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 03 de julho de 2026, às 12 horas, e se encerrará em 03 de julho de 2026, às 14 horas**.

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em primeira praça serão aceitos lances iguais ou superiores a R\$ 961.631,04 e em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores a R\$ 576.978,62** (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 e Decisão evento 130). **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, 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 – 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).

11 - 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.

12 – 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).





13 – 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).

14 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATACÃO: 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).

15 – 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.

16 – 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.

17 – 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, 29 de maio de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. FABRICIO STENDARD
JUIZ DE DIREITO

