

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO DE BEM IMÓVEL, BEM COMO PARA INTIMAÇÃO DO(A)(S) EXECUTADO(A)(S) RENATA MARQUES BATISTA portadora do C.P.F. nº 282.847.348 18 e do R.G. nº 26.333.565-3, com endereço à rua Mesquita, 117, aptº 15, nesta Capital do Estado de São Paulo, CEP 01544-010 na **AÇÃO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** nº 1 0 7 9 5 1 6 7 7 2 0 2 2 . 8 2 6 - 0 1 0 0, em fase de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JUSSARA**, situado à rua Rua Mesquita, 117, nesta Capital do Estado de São Paulo, CEP 01544-010, inscrito no CPNJ sob o nº 69.274.868/0001-86.

O(a) MM(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 22ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL / SP, Dra. GINA FONSECA CORREA.

FAZ SABER aos que o presente **EDITAL** virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que o leiloeiro público: **LUIZ CARLOS LEVOTO - JUCESP 942**, gestor do sistema de alienação judicial eletrônico: **www.leilaoinvestment.com.br**, levará a leilão judicial eletrônico o(s) bem(ns) imóvel(is) abaixo descrito(s), em condições que se seguem:

DO BEM IMÓVEL: O apartamento nº 15 Bloco b no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Jussara, à Rua Mesquita 117, Cambuci, 12º Subdistrito, possuindo área útil de 41,17 m², área comum de 34,13 m², totalizando a área construída de 75,30 m², com a fração no terreno de 4,3495%. Contribuinte 035.024.0162 / Matrícula 21.392 - 6º Cartório de Registro de Imóveis da Capital

MATRÍCULA Nº 21.392 - 6º C R I .

CONTRIBUINTE: 035.024.0521-2

Débitos de IPTU: Não Há.

OBSERVAÇÕES: AVALIAÇÃO: Avaliado em R\$ 279.866,00 em março de 2025, que será atualizado à época do leilão, fls. 132.

DO VALOR DO DÉBITO: R\$ 15.968,52- em maio de 2023, a ser atualizado à época do leilão, fls.7.

DAS DATAS DOS LEILÕES:

1º Leilão terá início no dia **13/07/2025 às 14h00**, e se encerrará dia **16/07/2025 às 14h00**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção

2º Leilão, que terá início no dia **16/07/2025 às 14h01**, e se encerrará no dia **07/08/2026 às 14h00**, onde serão aceitos lances com no **mínimo 60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizado.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No 1º Leilão, não serão aceitos lances abaixo do valor da avaliação atualizada. No 2º Leilão, não serão aceitos lances mínimos que corresponda(m) valor(es) abaixo de **60%(sessenta por cento)** do(s) valor(es) da(s) avaliação(ões) judicial(is)atualizada(s) ou 80% (oitenta por cento) do valor da(s) avaliação(ões)judicial(is), caso se trate de imóvel(is) de incapaz, pelo índice do TJ/SP,com fundamento no art. 891, parágrafo único, ressalvado os casos previstos no § 2º do Art. 843, todos do Código de Processo Civil, ocasião que o valor mínimo não poderá ser inferior a(s) quota(s)-parte(s) do(s)coproprietário(s) ou cônjuge alheio à execução calculado sobre o valor da avaliação.

DO LANÇO: Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (Artigo 263 das NSCGJ). Os lances poderão ser ofertados a partir do dia e hora de início do leilão pela rede de internet, através do Portal www.leilaoinvestment.com.br.

DOS DÉBITOS - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU e demais taxas e impostos, nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

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).

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados deverão apresentar propostas escritas de arrematação de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhada via sistema do site, (www.leilaoinvestment.com.br), junto ao lote do leilão (Art. 895, I e II, CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC). A proposta, em qualquer hipótese, conterà pelo menos 25% do valor atualizado do bem para pagamento à vista e demais disposições previstas nos parágrafos 1º e 2º do art. 895 do CPC. As propostas de arrematação feitas diretamente no processo, mesmo após o término do leilão e mesmo que este tenha sido negativo, estão sujeitas aos termos deste edital, incluindo a obrigação de pagar a comissão do leiloeiro no percentual estabelecido neste edital.

DA EXPEDIÇÃO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO: os atos necessários para a expedição da carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Artigo. 901, “caput”, § 1º e § 2º e Artigo 903, ambos do CPC).

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação; (Art. 895, parágrafos 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão será devida pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação. 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.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão do leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de depósito bancário, sendo os dados informados oportunamente. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.leilaoinvestment.com.br.

DO ESTADO DO BEM: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantias, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO ACORDO - Caso o executado pagar o débito ou houver composição entre as partes após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com comissão do leiloeiro no perceptual determinado para o leilão, bem como com os custos do leilão, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente. Havendo adjudicação do bem levado a leilão pelo Exequente, após a publicação do edital, este deverá arcar com o valor da comissão do leiloeiro no perceptual determinado para o leilão. Caso acordo, pagamento do débito ou a adjudicação ocorram após a publicação do edital ou a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

DA INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.leilaoinvestment.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apreçoado.

FALE CONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas através do e-mail: contato@leilaoinvestment.com.br, ou pelo **whatsapp:** (11) 94719-5717.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital ficam os requeridos supracitados 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.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de São Paulo/SP, 08 de junho de 2026.

Dra. GINA FONSECA CORREA- Juíza de de Direito