



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 1ª a 4ª e 16ª Varas Cíveis - Regional II - Santo Amaro

Avenida das Nações Unidas, 22939, T Brig 11º Andar - Sala 17 - Bairro: Vila Almeida - CEP: 4795100 - Fone: (11) 4322-9120 - Email: upj1a4e16cvstoamaro@tjsp.jus.br

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 0035586-58.2024.8.26.0002/SP

Assunto: Condomínio em edifício

EXEQUENTE: CONDOMINIO PARQUE RESIDENCIAL M'BOI MIRIM

EXECUTADO: HELOAH APARECIDA MONTEIRO

EDITAL Nº 610007515170

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE
INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO DE BEM IMÓVEL, BEM COMO PARA INTIMAÇÃO DO(A)(S) EXECUTADO(A)(S) HELOAH APARECIDA MONTEIRO brasileira, portadora da cédula de identidade RG n.º 6.299.633 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n.º 733.586.068-72, residente e domiciliada à Estrada do M'Boi Mirim, 2298, BLOCO 11 –APARTAMENTO 42, Jardim Regina, São Paulo, Santo Amaro, SP, CEP 04905-002, na **AÇÃO EXECUÇÃO DE EXECUÇÃO nº 0035586 58.2024.8.26.0002**, em fase de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, ajuizada por **CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL M'BOI MIRIM**, inscrito no CNPJ sob nº 96.535.984/0001-84, situado na Estrada do M'Boi Mirim, 2298, Jardim Regina, São Paulo, Santo Amaro, SP

A MMa. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO AMARO, ESTADO DE SÃO PAULO, Dra. MARIAN NAJJAR ABDO.

FAZ SABER, pelo presente **EDITAL**, o leiloeiro público **LUIZ CARLOS LEVOTO, JUCESP 942**, foi designado para levar a leilão judicial eletrônico o(s) bem(ns) imóvel(is) abaixo descrito(s), através do sítio **www.leilaoinvestment.com.br**, nas condições que seguem:

RELAÇÃO DO BEM: APARTAMENTO, nº 42 no 4º andar ou 5º pavimento do BLOCO 11, integrante do PARQUE RESIDENCIAL M'BOI MIRIM, situado à estrada do M'BOI MIRIM Nº 2,298 e Rua 5 do JARDIM THOMAS, no 32º Subdistrito – Capela do Socorro, com área útil de 45,2275 m² e a área comum de 9,13096 m², nesta já incluída a área correspondente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, para a guarda e estacionamento de 1 veículo de passeio, perfazendo a área total de 54,35846m², correspondendo-lhe, no terreno condominial, uma fração ideal de 0,10288%, e nas despesas e coisas comuns no bloco, uma fração ideal de 2,7777%. Referido Bloco foi submetido ao regime de condomínio conforme o Contribuinte 165.371.0179-3 em área maior.

MATRÍCULA 260.424 / 11º CRI - SP



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 1ª a 4ª e 16ª Varas Cíveis - Regional II - Santo Amaro

CONTRIBUINTE - 165.371.0558-6

O Residencial denominado “Condomínio Parque Residencial M' Boi Mirim” é composto por 27 torres, composta por 8 pavimentos, sendo 4 apartamentos por andar, elevadores e vagas de garagem. O apartamento possui a seguinte distribuição: - sala de estar, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço

DO ÔNUS-

R.5 /260.424 -HELOAH APARECIDA MONTEIRO, Hipoteca em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL AV.6/260.424 – PENHORA ação de Execução movida por CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL M'BOI MIRIM, processo 0035586-58-2024.826.0002 como terceiro interessado CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Débitos de IPTU – Não há débitos de IPTU na dívida ativa – extrato 03/2026

AVALIAÇÃO IMÓVEL - APARTAMENTO – R\$ 281.000,00 (Duzentos e oitenta e um mil reais) em novembro de 2.025 4 / evento 17, DOC25 , que será atualizado à época do leilão.

DO VALOR DO DÉBITO - R\$ 234.418,91 – janeiro de 2026 – página 01 evento 11-que será atualizado à época do leilão.

DAS DATAS DOS LEILÕES:

1º Leilão terá início no dia **02/06/2026 às 14h00**, e se encerrará dia **05/06/2026 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 **05/06/2026 às 14h01**, e se encerrará no dia **25/06/2026 às 14h00**, onde serão aceitos lances com no mínimo **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizado.

DO LANÇO: Sobrevindo lanço 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 lanços (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 e débitos, inclusive os de natureza propter rem (tributários, fiscais, condominiais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor da arrematação, consoante a ordem das respectivas preferências (arts. 130/186- CTN e 908-CPC)

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No 2º Leilão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data de início da alienação judicial.



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 1ª a 4ª e 16ª Varas Cíveis - Regional II - Santo Amaro

DA PROPOSTA - Os interessados deverão apresentar propostas escritas de arrematação de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhada via e-mail contato@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.

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 VISITAÇÃO - As visitas deverão ser agendadas via e-mail: contato@leilaoinvestment.com.br. Contudo, os interessados só poderão verificar o bem desde que o responsável pela guarda e/ou executado autorizar a visitação.

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.

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).

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).

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10 (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.



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 1ª a 4ª e 16ª Varas Cíveis - Regional II - Santo Amaro

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

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 apreendido. Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento.

REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO: O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).

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

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, aos 07 de abril de 2026.

Documento eletrônico assinado por **LUCAS EMANUEL SOUZA FERREIRA, Diretor Judiciário**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610007515170v12** e do código CRC **9f6d5b5e**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): LUCAS EMANUEL SOUZA FERREIRA
Data e Hora: 07/04/2026, às 10:51:38

0035586-58.2024.8.26.0002

610007515170.V12