

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO DE BEM(NS) IMÓVEL(IS) E PARA INTIMAÇÃO DO(A)(S) EXECUTADO(A)(S): MARIA DAS MERCES DE SOUZA**, inscrita no CPF/MF 327.609.063-53, residente e domiciliada à Rua Curia nº 227, ap. 84, cep. 04446-180, do(s) eventual(is) herdeiros/sucessor(es)/ocupante(s) do imóvel e dos demais interessados, expedido nos autos do **PROCESSO Nº 0013477-89.2020.8.26.0002**, Ação de Direitos / Deveres do Condômino ajuizada pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GREEN PEACE**, CNPJ 64.029.986/0001-05

O(A) MM(ª) Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível do Foro de Santo Amaro/SP, Dr. **Eurico Leonel Peixoto Filho**, com fundamento no artigo 879, II, c/c o artigo 882, § 2º, ambos do CPC, regulamentado pelo Provimento CSM nº 2614/2021, o artigo 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e a Resolução nº 236/2016 do CNJ,

**FAZ SABER** aos que o presente **EDITAL** virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que o leiloeiro público: **LUIZ CARLOS LEVOTO**, gestor do sistema de alienação judicial eletrônico: [WWW.LEILAOINVESTMENT.COM.BR](http://WWW.LEILAOINVESTMENT.COM.BR), levará a leilão judicial eletrônico o(s) bem(ns) imóvel(is) abaixo descrito(s), em condições que se seguem:

**DO(S) BEM(NS) IMÓVEL(IS):**

**IMÓVEL:-** APARTAMENTO nº 84 localizado no 8º andar ou 10º pavimento do EDIFÍCIO GREEN PEACE, situado na Rua Curia nº 227, e Rua Juari, no bairro Sabará, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área útil de 56,458 m2 e a área comum de 66,856 m2 já incluída a correspondente a 1 vaga indeterminada na garagem coletiva, para a guarda de 1 veículo de passeio, perfazendo a área total construída de 123,314 m2, correspondendo lhe a fração ideal de 2,0700% no terreno do condomínio. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 12 feito na **Matrícula nº 136.795. Contribuintes:- 121-051-0002-2/0003-0/0017-0 em área maior.**

**OBSERVAÇÕES DO PERITO:** O bairro do Jardim Sabará fica afastado cerca de 19,5 km do centro da capital paulista, onde no entorno do empreendimento residencial denominado “CONDOMÍNIO GREEN PEACE” tem-se que o mesmo é bem servido de zonas comerciais e próximo a alguns grandes shoppings centers, como por exemplo o Shopping Interlagos e Shopping SP Market, que juntos atendem os anseios dos moradores de toda a região. Além disso, próximo ao empreendimento encontra hospitais próximos, como por exemplo o Hospital Pedreira, Hospital Dia e Hospital Santa Maria (evento 610, pg 07).

**DO ÔNUS:**

AV.7/229.226 – PENHORA, requerida por CONOMÍNIO EDIFÍCIO GREEN PEACE em face de MARIA DAS MERCES DE SOUZA.

**Avaliação do imóvel:** R\$ 321.500,00 (Trezentos e vinte e um mil e quinhentos reais) evento 610, laudo 1, Página 47 – maio/2026, que será atualizado à época do leilão.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 325.600,00 (agosto/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E.TJ/SP.

**DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** NÃO HÁ – referente aos débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

**DO VALOR DO DÉBITO:** R\$ 100.875,74 em novembro de 2.021 que será atualizado à época do leilão (evento 120 doc. 01)

#### **DATAS DOS LEILÕES:**

**1º leilão** começará em **07/09/2026**, às 14h00min e terminará em **10/09/2026**, às 14h00min – com lances a partir de 100% da avaliação.

**2º leilão** começará em **10/09/2026**, às 14h01min e terminará em **25/09/2026** às 14h00min – com lances a partir de **50% da avaliação**.

**DA VISITAÇÃO: DA VISITAÇÃO:** O(s) interessado(s) em visitar o bem, deverá(ão) munido(s) de cópia do edital de leilão e documento de identificação pessoal, agendar visita diretamente com o(a)(s) proprietário(s) do imóvel, cabendo ao(s) responsável(is) pela guarda (depositário e executados), facultar(eram)-lhe(s) o ingresso, designando se data(s) para a(s) visita(s), sob pena das sanções cabíveis, após informado ao MM. Juiz de Direito em que o feito tramita. É VEDADO ao Senhor Depositário criar embaraços à visitação do bem sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 77 do CPC.

**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).

**DO VALOR MÍNIMO PARA VENDA DOS BENS:** No primeiro leilão, o valor mínimo para venda dos bens será o valor da avaliação judicial, no segundo leilão o valor mínimo para venda será de **50%**

**DAS CONDIÇÕES DE VENDA:** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação (1º leilão) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a **50%** do valor da avaliação, atualizado pelos índices do Tribunal de Justiça do Estado de S. Paulo (2º leilão). Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal [www.leilaoinvestment.com.br](http://www.leilaoinvestment.com.br) para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

**DA PROPOSTA DE PAGAMENTO PARCELADO:** Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas **propostas escritas** de arrematação parcelada, até o **início da primeira etapa**, proposta por valor igual ou **superior a 50% do valor da avaliação**, atualizado pelos índices do Tribunal de Justiça do Estado de S. Paulo e **até o início da segunda etapa**, proposta por valor **igual ou superior a 50%** do valor da avaliação, atualizado pelos índices do Tribunal de Justiça do Estado de S. Paulo. Devendo ofertar o pagamento de pelo menos 25% do valor do lance à vista, exceto a comissão do leiloeiro, prevista no artigo 901, § 1º do CPC, que deverá ser depositada antes da expedição da carta de arrematação e o restante em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado e a apresentação desta não suspende o leilão (Artigo 895, § 6º, § 7 do CPC).

**DOS PAGAMENTOS:** O preço do bem arrematado deverá ser depositado em Juízo, através de emissão das guias, acessando o Portal de Custas, Recolhimentos e Depósitos ([www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br)), não obstante, as guias poderão ser emitidas e encaminhadas ao arrematante vencedor pelo leiloeiro, via e-mail cadastrado, no prazo de até **24 horas** da realização do leilão, após a aceitação do lance (Artigo 884, IV do CPC).

**DA MULTA EM CASO DE ATRASO NO PAGAMENTO PARCELADO:** Ficam cientes da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento parcelado (artigo 895, § 4º do CPC). Em caso de inadimplemento, deverá declarar sua

ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nos mesmos autos de processo (Artigo 895, § 5º do CPC).

**DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do lance) e deverá ser paga pelo arrematante, mediante depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, em conta à disposição do Juízo.

**DO CANCELAMENTO DO LEILÃO:** Caso o leilão seja cancelado em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, e pelas horas despendidas com o preparo do leilão que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento no valor total de R\$ 3.500,00.

**DOS DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, com exclusão dos débitos fiscais e tributários, conforme o **artigo 130**, parágrafo único do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), ou seja, serão abatidos até o limite do valor da arrematação. Nos termos do artigo 1.345, do Código Civil, o débito de condomínio acompanha o bem (possui natureza “propter rem”) e dele não se desvincula enquanto não houver quitação, ainda que haja transferência da titularidade do domínio a terceiro. O adquirente, nesse caso, responde pela dívida de seu antecessor, inclusive multas e juros. O crédito do exequente por sua natureza ‘propter rem’, terá preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (art. 323 do CPC), e, se o valor apurado com a alienação for insuficiente, a diferença será de responsabilidade do arrematante.

**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.

**DOS DOCUMENTOS:** A verificação de documentos, de gravames, de credores e de área é de responsabilidade do arrematante, inclusive por eventual regularização que se faça necessária.

**DO AUTO DE ARREMATAÇÃO:** O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro.

**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 (Artigos 901, “caput”, §§ 1º e 2º e 903, ambos do CPC).

**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.

**DAS DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS,** whatsapp (11) 94719-5717, e-mail [contato@leilaoinvestment.com.br](mailto:contato@leilaoinvestment.com.br)

Ficam o(a)(s) executado(a)(s) **MARIA DAS MERCES DE SOUZA, CPF/MF nº 327.609.063-53**, o(s) eventual(is) herdeiros/sucessor(es)/ocupante(s) do imóvel e os demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. Não há recursos pendentes de julgamento.

**Dr. Eurico Leonel Peixoto Filho**  
**Juiz de Direito**