
EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL
(1ª E 2ª PRAÇAS – BEM IMÓVEL)

01 – IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO E PARTES

Processo nº: 0123238-43.2006.8.26.0003

Classe: Despesas Condominiais

Exequente: Conjunto Habitacional Miraflores III Bloco II (CNPJ 61.058.418/0001-44)

Executados: Fatima Regina de Souza (CPF 074.652.728-40)

Interessados: Caixa Econômica Federal - CEF (CNPJ 00.360.305/0001-04), Prefeitura do Município de São Paulo (SQL 049.040.0185-0), Alécio Leme de Souza (CPF 057.477.818-71) (Morador/Ocupante) e Instituto de Pagamentos Especiais de São Paulo - Ipesp (CNPJ 61.024.170/0001-09)

Vara: 3ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara da Comarca de São Paulo - SP

02 – INTRODUÇÃO E BASE LEGAL

O(A) MM. Juiz(a) de Direito **Dr. Ju Hyeon Lee**, da **3ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara da Comarca de São Paulo - SP**, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pelo **Leiloeiro Oficial Eduardo da Silva Pinto**, matriculado na JUCESP sob nº 980, através do portal **www.tribunaleiloes.com.br**, nos termos dos Artigos 879 a 903 do CPC e demais normas aplicáveis.

03 – DESCRIÇÃO DO BEM

DIREITOS DE COMPROMISSÁRIO COMPRADOR SOBRE O APARTAMENTO Nº 74, localizado no 7º andar, do BLOCO 02, integrante do CONJUNTO HABITACIONAL MIRAFLORES III, situado na Rua Dr. Nicolau Alberto Defina, nº 431 (antigo nº 460 e anteriormente nº 410), Jardim da Saúde, no 21º Subdistrito (Saúde), São Paulo/SP. O apartamento contém a área útil (privativa) de 65,52 m², a área de uso comum de 37,85 m², perfazendo a área total construída de 103,37 m². Ao imóvel corresponde uma quota-parte ideal de 0,49455598% no terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio. Trata-se de imóvel composto, de sala, cozinha, área de serviço, dependência de empregada, hall social, sanitário social e dois dormitórios. INEXISTÊNCIA DE VAGA: Fica expressamente advertido que a unidade autônoma 74 não possui direito a vaga de garagem, seja ela vinculada ou indeterminada,

conforme R.5 da certidão de matrícula. Contribuinte (SQL): 049.040.0185-0. Ocupação: Imóvel ocupado.

MATRÍCULA: 59.896 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

LOCALIZAÇÃO: Rua Dr. Nicolau Alberto Defina, 431, apartamento 74, Jardim da Saúde, São Paulo - SP, 04291-000.

OBSERVAÇÃO: O imóvel será vendido em caráter “**AD CORPUS**” e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia.

04 – ÔNUS, GRAVAMES E DÉBITOS

Constam da matrícula imobiliária, entre outros, os seguintes gravames:

1. Hipoteca Global em Favor do BNH/CEF (R.1 e Av.6): A credora hipotecária manifestou formalmente nos autos seu desinteresse no feito. A arrematação judicial extingue o ônus em relação ao adquirente, garantindo a sub-rogação dos direitos;
2. A PENHORA determinada no processo exequendo recai exclusivamente sobre os direitos de compromissário comprador da executada e, por ter caráter pessoal (contrato particular de gaveta não registrado), não foi averbada diretamente na matrícula mãe do imóvel.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Valor total de dívidas em aberto R\$ 9.101,07. Dívidas não ajuizadas R\$ 2.522,94, Dívidas ajuizadas R\$ 5.576,16, Encargos R\$ 1.001,97. Valores atualizados até 25/08/2026.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 115.686,04 (débito condominial), valor fixado em assembleia geral extraordinária realizada em outubro/2025 (fls. 1.697/1.703).

SUB-ROGAÇÃO DE DÉBITOS E PREFERÊNCIAS:

1. **Tributários:** Débitos de IPTU/ITR sub-rogam-se no preço da arrematação (Art. 130, parágrafo único, CTN).
 2. **Condominiais (*Propter Rem*):** Também se sub-rogam no preço (Art. 908, §1º do CPC).
 3. **Hipoteca:** Ocorrendo a arrematação, a hipoteca será extinta (Art. 1.499, VI, do Código Civil).
-

05 – DATAS E VALORES MÍNIMOS

- **1ª PRAÇA:** início em **06 de outubro de 2026 às 10h00** e término em **09 de outubro de 2026 às 10h00**
- **2ª PRAÇA:** início em **09 de outubro de 2026 às 10h01** e término em **11 de novembro de 2026 às 10h00**.

Na **1ª Praça**, será admitido lance igual ou superior ao valor da avaliação. Na **2ª Praça**, será admitido lance igual ou superior a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 286.000,00 (base agosto/2021), cujo valor atualizado para agosto/2026 perfaz R\$ 373.423,44, valor este sujeito à atualização monetária até a data da praça, pelo índice oficial do **E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**.

06 – FORMAS DE PAGAMENTO

1. **À VISTA (Preferencial):** Depósito via guia judicial no Banco do Brasil em até 24 horas após o encerramento.
 2. **PARCELADO (Art. 895, CPC):** Propostas por escrito via sistema:
 - Sinal mínimo de **25%** do valor do lance.
 - Saldo em até **30 parcelas mensais**, corrigidas pelo índice do TJSP.
 - Garantia: **Hipoteca** sobre o próprio imóvel arrematado.
 - O pagamento à vista sempre prevalece sobre as propostas
-

07 – COMISSÃO DO LEILOEIRO E PENALIDADES

VALOR: 5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação, não incluído no valor do lance.

PAGAMENTO: Em até 24 horas via depósito/transferência na conta indicada pelo leiloeiro.

ACORDO/REMISSÃO: Em caso de acordo ou pagamento da dívida após a publicação do edital, o executado arcará com as despesas e a comissão conforme Resolução 236 do CNJ.

08 – REGRAS GERAIS

HABILITAÇÃO: Cadastro prévio no site com antecedência mínima de 1 hora.

PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA: Lances ofertados nos últimos **3 minutos** prorrogam o cronômetro por mais **3 minutos**, sucessivamente, para garantir a disputa justa.

09 – DIREITO DE PREFERÊNCIA E QUOTA-PARTE

PREFERÊNCIA: Cônjuges, companheiros, coproprietários e herdeiros têm preferência em igualdade de condições, devendo se **manifestar e habilitar previamente no site** para exercer o direito durante o leilão ou conforme regras do edital.

COPROPRIETÁRIO ALHEIO: Tratando-se de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação (Art. 843, CPC).

10 – PENALIDADES E FRAUDE

LANCE IRRETRATÁVEL: O não pagamento configura desistência imotivada e sujeita o arrematante a:

1. Multa de 10% a 25% sobre o valor do lance/parcela.
 2. Perda da comissão do leiloeiro e proibição de novos leilões.
 3. Sanções criminais por **fraude em leilão** (Art. 358 do Código Penal)
-

11 – IMISSÃO NA POSSE E ESCRITURAÇÃO

- A imissão na posse e a ordem de desocupação serão expedidas pelo juízo após a assinatura do auto de arrematação e pagamento integral/garantias.
 - Custos de **ITBI**, registro da carta de arrematação e regularizações administrativas são de responsabilidade exclusiva do arrematante
 - A expedição da carta de arrematação, da carta de alienação ou a entrega do bem ficará condicionada à apresentação do comprovante de recolhimento integral do **Imposto sobre Bens e Serviços (IBS)**, da **Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS)** e, quando aplicável, do **Imposto Seletivo (IS)**, nos termos da legislação vigente.
-

12 – DISPOSIÇÕES FINAIS E INTIMAÇÃO

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais das partes e de seus patronos (Art. 889, parágrafo único, CPC). **Advogados:** MARGARIDA MARIA DE CASSIA ABUD (OAB 110371/SP), Diego Martignoni (OAB 65244/RS), Marcelo Patricio de Figueiredo (OAB 415653/SP), Bruna Cordeiro de Oliveira Andrade dos Santos (OAB 368460/SP), Denis Andrade dos Santos (OAB 337081/SP), SONIA REGINA PELUSO (OAB 73525/SP), Carim Cardoso Saad (OAB 114278/SP), Victor Scardova (OAB 272560/SP), Adriana Oliveira Lima de Souza (OAB 176506/SP), Mirella D´angelo Caldeira Fadel (OAB 138703/SP), Nelson Wilians Fraton Rodrigues (OAB 128341/SP), Diana Jaen Saad (OAB 119232/SP), Adriana Claudia Della Paschoa de Medeiros (OAB 117085/SP).

São Paulo, 25 de agosto de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor(a), subscrevi.

Dr. Ju Hyeon Lee

Juiz(a) de Direito