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

Processo nº: 1000628-82.2018.8.26.0020

Classe: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exequente: Condomínio Vivere City Jaraguá Res. Clube (CNPJ 21.935.313/0001-01)

Executados: Arthur Antonio Moura (CPF 383.901.138-80) e Maria do Rosario Moura (CPF 153.009.998-65)

Interessados: Caixa Econômica Federal

Vara: 1ª Vara Cível do Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó da Comarca de São Paulo - SP

O(A) MM. Juiz(a) de Direito **Dra. Cláudia Barrichello**, da **1ª Vara Cível do Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó da Comarca de São Paulo - SP**, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, especialmente ao(s) executado(s) **Arthur Antonio Moura (CPF 383.901.138-80) e Maria do Rosario Moura (CPF 153.009.998-65)**, ao(s) interessado(s) **Caixa Econômica Federal** e demais interessados, que será levado à alienação judicial, por meio de **leilão eletrônico**, o bem imóvel abaixo descrito, nos termos do artigo 881, §1º, do Código de Processo Civil.

A alienação será realizada por intermédio do **Leiloeiro Oficial EDUARDO DA SILVA PINTO**, matriculado na JUCESP sob nº **980**, por meio da plataforma eletrônica **www.tribunaleiloes.com.br**, observadas as condições seguintes.

1. DO BEM

DIREITOS FIDUCIÁRIOS SOBRE O IMÓVEL:- UNIDADE AUTONOMA Nº 51, localizada no 5º PAVIMENTO ou 5º ANDAR do "EDIFÍCIO BELVEDERE" - "BLOCO A" integrante do "VIVERE CITY JARAGUA RESIDENCIAL CLUBE", situado na Avenida Nossa Senhora da Paz nº 193, no 31º subdistrito Pirituba, contendo a área privativa coberta edificada de 44,880m², a área comum coberta edificada de 18,226m², total da área edificada de 63,106m², área comum descoberta de 34,915m² área total (construída + descoberta) de 98,021m², fração ideal no terreno de 0,006931, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 (UMA) VAGA de garagem, localizada no térreo ou na garagem nível inferior do condomínio. **Contribuinte:** 214.024.0515-2.

Matrícula: 163.124 do 16º CRI e (nova matrícula) 292.639 do 18º CRI de São Paulo - SP.

Localização: Avenida Nossa Senhora da Paz, 193, apartamento 51, bloco A, Lot. City Jaraguá, São Paulo, SP, CEP 02998-070.

2. DOS ÔNUS

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

1. Em Av.2, de 4 de fevereiro de 2015, consta ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL;
2. Em Av.4, de 27 de agosto de 2020, consta PENHORA dos direitos fiduciários que os executados possuem sobre o o imóvel nos autos do processo 1000628-82.2018.8.26.0020 (exequendo).
3. Em Av.5, de 12 de julho de 2024, consta BLOQUEIO da matrícula 163.124 do 16º CRI de São Paulo e abertura da matrícula 292.639 do 18º CRI de São Paulo, cartório onde a localização do imóvel passa a estar subordinado.

3. DA AVALIAÇÃO E DOS DÉBITOS

Valor da avaliação: R\$ 247.500,00 para fevereiro/2022 (fls. 227 - 250), cujo valor atualizado para agosto/2026 perfaz R\$ 306.002,24, valor este sujeito à atualização monetária até a data da praça, pelo índice oficial do **E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**.

Débitos tributários (IPTU):

- Em consulta realizada ao site da prefeitura de São Paulo em 14/08/2026, não constam débitos tributários para o contribuinte 214.024.0515-2.
- Observação: As fls. 289 e seguintes a Caixa Econômica Federal-CEF, ora credora fiduciária, informa que o saldo devedor é de R\$ 168.166,33 (12/05/2023).

Os débitos fiscais (**art. 130, parágrafo único, do CTN**) e eventuais débitos condominiais (**obrigações propter rem**) **sub-rogam-se no preço da arrematação**, nos termos do **artigo 908, §1º, do CPC**.

Débito exequendo: R\$ 6.443,99, valor atualizado em março/2018 (fls. 83).

4. DAS PRAÇAS

- **1ª Praça:** início em **22 de setembro de 2026 às 10h00** e término em **25 de setembro de 2026 às 10h00**
 - **2ª Praça:** início em **25 de setembro de 2026 às 10h00** e término em **26 de outubro de 2026 às 10h00**
-

5. DAS CONDIÇÕES DE VENDA

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.

Na ausência de lance à vista, serão admitidas **propostas de pagamento parcelado**, exclusivamente por meio do sistema eletrônico, com **signal mínimo de 25% (vinte e cinco por cento)** e saldo remanescente em até **30 (trinta) parcelas mensais**, devidamente corrigidas pelo índice do **E. TJSP**, nos termos dos artigos **891 e 895 do CPC**, sujeitas à apreciação judicial.

6. DO PAGAMENTO

O valor do lance vencedor deverá ser depositado por meio de **guia de depósito judicial do Banco do Brasil**, no prazo de até **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento da praça.

O inadimplemento acarretará comunicação imediata ao Juízo e aplicação das penalidades previstas em lei.

7. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

A comissão do leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, paga à vista, não incluída no valor do lance, conforme artigo 886, II, do CPC e Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

8. DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

O bem será alienado **ad corpus**, no estado em que se encontra, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Caberá exclusivamente ao arrematante:

- pagamento do **ITBI**, quando devido;
-

- registro da **Carta de Arrematação**;
 - providências para **imissão na posse**;
 - regularizações administrativas, fiscais e registrais.
-

9. DA FRAUDE À ARREMATAÇÃO

Aquele que, por qualquer meio, impedir, perturbar ou fraudar a arrematação ficará sujeito às sanções cíveis e criminais previstas nos artigos **186 e 927 do Código Civil**, bem como no artigo **358 do Código Penal**.

10. DA 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, nos termos do artigo **843 do CPC**.

11. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Os interessados deverão se cadastrar previamente no site **www.tribunaleiloes.com.br**, observadas as condições estabelecidas neste edital.

Ficam os executados e terceiros interessados **INTIMADOS**, caso não localizados pessoalmente, da penhora realizada e das datas designadas.

Este edital será publicado na forma da lei, sendo suficiente a divulgação na rede mundial de computadores, nos termos do artigo **887, §2º, do CPC**.

São Paulo, 14 de agosto de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

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

Dra. Cláudia Barrichello

Juiz(a) de Direito
