EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 1002471-18.2018.8.26.0009
Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Condomínio Saint Jerome
Executado: Nastenka Helena Toledo de Mula

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): NASTENKA HELENA TOLEDO DE MULA (CPF/MF 252.382.608-90), e cônjuge(s), se casado(s) for(em); bem como do(s) terceiro(s) CRISTIANE RODRIGUES (OAB 131.436), PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ 46.395.000/0001-39), bem como do(s) credor(es) BANCO DO BRASIL (CNPJ 00.000.000/0001-91), expedido na EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 1002471-18.2018.8.26.0009, em trâmite na 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, requerida por CONDOMÍNIO SAINT JEROME (CNPJ 19.250.954/0001-80).

O(a) MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). CLAUDIA RIBEIRO, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER 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 na plataforma eletrônica (www.leilaoeletronico.com.br), nas condições seguintes:

BEM: DIREITOS DO FIDUCIANTE SOBRE O apartamento nº 805, em construção, localizado no 8º pavimento ou 7º andar da TORRE 3, integrante do empreendimento denominado SAINT JEROME, situado na Avenida do Oratório, nº 6.566, no 26º SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, com a área real total de 117,5782m², sendo 43,2700m² de área real privativa de divisão não proporcional e 74,3082m² de área real de uso comum (estando, nesta, incluída a vaga de garagem sob nº 167, coberta, livre e individual, com a área de 9,9000m², para estacionamento de veículo do tipo passeio), correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,004669318. O terreno, onde será construído o referido empreendimento, encerra a área de 11.235,58m². Matrícula nº 206.998 do 6º CRI de São Paulo/SP. Contribuinte nº 155.251.0244-6.

Obs.: a construção foi concluída, conforme consta da Av.06.

O imóvel possui: dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e vaga de garagem demarcada. O condomínio dispõe de salão de festas, salão de jogos, academia, playground e brinquedoteca. A unidade leiloada está mais bem descrita pelo Laudo de Avaliação às fls. 388-413.

ÔNUS:

Matrícula Imobiliária n°		206.998	6° CRI de São Paulo/SP	
Inscrição Cadastral n°		155.251.0244-6		
Ônus				
Averbação/Registro	**Data**	**Ato**	**Processo**	**Beneficiário**
R.05	20/06/2012	Alienação Fiduciária	-	Banco do Brasil
Av.08	23/10/2017	Notificação purga da mora	-	Banco do Brasil
Av.09	07/11/2018	Cancelamento Av.08, decurso do prazo para consolidação da propriedade	-	Banco do Brasil
Av.10	10/11/2021	Penhora exequenda	1002471-18.2018.8.26.0009	Condomínio Saint Jerome

Valor de avaliação: R$ 228.000,00 (12/2022), atualizado para R$ 271.405,33 (11/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: imóvel isento de cobrança de IPTU. Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial/Exequendo: R$ 114.722,34 (10/2024) de Débitos Condominiais (fls. 513-519), sujeito à atualização até a data da alienação. Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1°, do CPC) até o limite do valor da arrematação. Eventual diferença será de responsabilidade do arrematante.

Débito Fiduciário: R$ 131.732,02 (10/2021 - fls. 292-302), sujeito à atualização até a data da alienação.

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 25/01/2027 às 13:30hs, e termina em 28/01/2027 às 13:30hs; 2ª Praça começa em 28/01/2027 às 13:31hs, e termina em 18/02/2027 às 13:30hs.

3 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante

em até 3x, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC), sendo aquelas de valor inferior ao da avaliação enviadas impreterivelmente até o encerramento do 1º Leilão, garantido por caução idônea, quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de bens imóveis. Deverá ainda indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

4 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, o(s) arrematante(s) receberá(ão) e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

5 - DO INADIMPLEMENTO - Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. 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, § 4º e 5º do CPC). Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, a qualquer momento, ainda será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

6 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista por meio de PIX/TED na conta do leiloeiro, não se incluindo no valor do lanço (886, II do CPC e 266 NSCGJ), no prazo de até 24 horas. A comissão do leiloeiro, 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, deduzidas as despesas incorridas.

7 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Caso as partes celebrem acordo ou ocorra a quitação da dívida, antes do término do certame, deverá o executado, ou aquela que der causa ao cancelamento, indenizar o leiloeiro pelas custas e despesas incorridas com o leilão, não incidindo, no caso, direito à percepção de

comissão, salvo na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação (art. 7º, §§ 1º, 2º e 3º, da Resolução 236/16 do CNJ).

8 - DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, os débitos de condomínio, por sua natureza "*propter rem*", bem como os débitos de IPTU, acrescidos das parcelas vincendas até a realização da alienação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, bem como eventuais débitos de condomínio com débitos vencidos até a data do leilão (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN e Tema 1134 do STJ), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC. **Após o IPTU/Condomínio, o restante do valor apurado será aproveitado para o débito de alienação fiduciária que será sub-rogado no produto da venda e se o saldo não for suficiente a diferença será de responsabilidade do arrematante.** O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter *ad corpus* e no estado de conservação em que se encontra(m), sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, sendo que a baixa de eventuais gravames se dará nos termos do Art. 320-G da Resolução nº 188/24 do CNJ, ou seja, o MM. Juízo da causa determinará a baixa dos gravames, sendo o custo de responsabilidade do arrematante, que também deverá se certificar da comunicação a quem de direito. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Em caso de haver Hipoteca gravada na matrícula, esta será cancelada nos termos do Art. 1.499, inc. VI, do Código Civil. Lavrado o auto de arrematação, com a subscrição deste por todos aqueles indicados por lei, a responsabilidade pelas obrigações de natureza *propter rem* passam a ser do arrematante, independentemente da imissão na posse, expedição de carta de arrematação ou registro desta. O exequente, se não optar pela adjudicação (intenção que deve ser manifestada antes do início do leilão, observadas as disposições dos artigos 876 e 877 do Código de Processo Civil), poderá participar das hastas públicas e pregões em igualdade de condições com outros interessados, dispensando-se a exibição do preço até o valor atualizado do débito, e devendo depositar eventual valor excedente em 24 horas. Nessa hipótese, o credor arcará com o pagamento da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

9 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site leilaoeletronico.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 1 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. Sobrevindo lanço nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade

de ofertar novos lanços. Os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

10 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

11 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone/WhatsApp (11) 4118-9558 e/ou e-mail: contato@leilaoeletronico.com.br. Para participar acesse www.leilaoeletronico.com.br.

Fica(m) o(s) requerido(s): NASTENKA HELENA TOLEDO DE MULA, e cônjuge(s), se casado(s) for(em); bem como do(s) terceiro(s) CRISTIANE RODRIGUES, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, bem como do(s) credor(es) BANCO DO BRASIL, e demais interessados, INTIMADOS da penhora dos direitos e obrigações da devedora fiduciante sobre o imóvel, realizada em 25/02/2021 e das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC).

São Paulo, 17 de novembro de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

_____ CLAUDIA RIBEIRO (JUÍZA)