EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

3ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

PROCESSO Nº 0700226-97.1996.8.26.0100

EDITAL de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do imóvel abaixo descrito, para conhecimento dos interessados e intimação das partes e terceiros interessados, extraído dos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS**, processo nº 0700226-97.1996.8.26.0100, em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, promovido pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARANELLO**, CNPJ nº 64.912.587/0001-98, em face de **JOÃO ANTONIO PESARELI**, CPF nº 903.813.008-20, e para intimação de **GILVÂNIA DE SOUZA SILVA**, CPF nº 030.301.474-10, da **COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB-SP**, CNPJ nº 60.850.575/0001-25, do Município de São Paulo, dos titulares dos ônus constantes da matrícula e das demais pessoas interessadas.

A Dra. Ana Laura Correa Rodrigues, MM. Juíza de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos quantos virem ou tiverem conhecimento do presente Edital que, pelo sistema gestor de alienação eletrônica **PRÓ-JUD LEILÕES**, hospedado em www.projudleiloes.com.br, e sob a condução do Leiloeiro Público Oficial **Carlos Campanhã**, inscrito na JUCESP sob nº 1.053, será levado a público leilão, pelo maior lance, o imóvel a seguir descrito:

1. DO OBJETO DA ALIENAÇÃO

Será alienado, em lote único, o **APARTAMENTO Nº 184, LOCALIZADO NO 18º ANDAR DO BLOCO 02 DO CONDOMÍNIO MARANELLO**, com direito ao uso de uma vaga indeterminada e descoberta para automóvel, objeto da matrícula nº 105.750 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, situado na Rua Capitão Faustino de Lima, nº 289 e nº 321, esquina com a Rua Azevedo Júnior, Brás, São Paulo/SP.

2. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

MATRÍCULA: nº 105.750 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, CNM 113282.2.0105750-74.

ENDEREÇO: Rua Capitão Faustino de Lima, nº 321, apartamento nº 184, Bloco 02, Condomínio Maranello, Brás, São Paulo/SP.

DESCRIÇÃO REGISTRAL: Apartamento nº 184, localizado no 18º andar do Bloco 02 do Condomínio Maranello, situado na Rua Capitão Faustino de Lima, nº 289 e nº 321, esquina com a Rua Azevedo Júnior, no 6º Subdistrito - Brás, com área privativa de 48,137 m², área comum de 12,979 m², área total de 61,116 m² e fração ideal de 0,463%, equivalente a 32,892 m² no terreno. À unidade corresponde o direito de uso de uma vaga indeterminada e descoberta para automóvel no pavimento térreo. Cadastro municipal nº 003.068.0372-0.

TITULARIDADE, PENHORA E OCUPAÇÃO: A matrícula registra a aquisição do imóvel por Gilvânia de Souza Silva no R.3 e a alienação fiduciária em favor da COHAB-SP no R.4. A AV.5 registra a penhora dos direitos de João Antonio Pesareli. Por determinação judicial, o imóvel será levado a leilão. O imóvel está ocupado e não haverá visitação.

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 617.430,65 (seiscentos e dezessete mil, quatrocentos e trinta reais e sessenta e cinco centavos), atualizado até 3 de dezembro de 2024, conforme o último valor localizado nos autos, sem prejuízo de atualização até a data do leilão.

DÉBITOS E ÔNUS: O extrato municipal válido para setembro de 2026 aponta R$ 5.107,02 (cinco mil, cento e sete reais e dois centavos) de IPTU inscrito em Dívida Ativa, relativo aos exercícios de 2021 a 2025, valor sujeito a atualização. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Por determinação judicial, eventuais débitos condominiais pendentes e não pagos por meio desta ação serão suportados pelo arrematante.

ÔNUS E AVERBAÇÕES: R.4 - alienação fiduciária em favor da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP. AV.5 - penhora dos direitos de João Antonio Pesareli no presente processo, com valor da execução indicado em R$ 617.430,65.

3. DA AVALIAÇÃO E DO PREÇO MÍNIMO

O valor da avaliação judicial vigente do imóvel foi fixado em **R$ 318.254,21 (trezentos e dezoito mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e vinte e um centavos)**, com data-base em agosto de 2026, e será atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo desde essa data até o início do leilão.

Na **1ª praça**, não serão admitidos lances inferiores ao valor da avaliação atualizada. Na **2ª praça**, será admitido lance mínimo correspondente a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.

RECURSOS: Até a data da confecção deste Edital, não foi localizado recurso pendente de julgamento.

4. DO CRONOGRAMA DAS PRAÇAS

A alienação será realizada exclusivamente por meio eletrônico. A 1ª praça permanecerá aberta pelo período indicado abaixo. Somente se não houver lance válido durante o primeiro período, seguir-se-á imediatamente, sem interrupção, a 2ª praça, até a data e o horário indicados no cronograma.

1ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	14 / 12 / 2026	10 : 00 horas
Término	17 / 12 / 2026	10 : 00 horas

2ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	17 / 12 / 2026	10 : 00 horas
Término	27 / 01 / 2027	10 : 00 horas

5. DO PAGAMENTO À VISTA: O arrematante deverá pagar o preço integral em uma única vez, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após ser declarado vencedor pelo Leiloeiro, mediante depósito judicial vinculado ao processo, conforme instruções que lhe forem fornecidas.

6. DO PAGAMENTO PARCELADO: Nos termos do art. 895 do CPC, o interessado em adquirir o imóvel em prestações poderá apresentar: (i) até o início da 1ª praça, proposta por valor não inferior à avaliação atualizada; ou (ii) até o início da 2ª praça, proposta por valor não inferior a 50% da avaliação atualizada. A proposta deverá prever pagamento imediato de ao menos 25% do lance e saldo em até 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas, garantido por hipoteca do próprio imóvel, e indicar prazo, modalidade,

indexador de correção monetária e condições de pagamento. A apresentação da proposta não suspenderá o leilão, e o lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta parcelada. Havendo mais de uma proposta parcelada, será observada a escolha legal da mais vantajosa, considerada a de maior valor total. A comissão devida ao Leiloeiro não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista diretamente ao Leiloeiro.

7. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante pagará ao Leiloeiro Público Oficial comissão de 5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação, não incluída no valor do lance, no prazo e pela forma informados pelo Leiloeiro. Nada será devido pelas partes em caso de certame negativo.

8. DA POSSIBILIDADE DE DEDUÇÃO DA COMISSÃO PAGA AO LEILOEIRO: Se o valor da arrematação for superior ao crédito do Exequente, a comissão do Leiloeiro Público e as despesas comprovadas com os atos necessários à alienação poderão ser deduzidas do produto da arrematação, nos termos do art. 7º, § 4º, da Resolução CNJ nº 236/2016 e da decisão judicial.

9. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do art. 843, § 1º, do Código de Processo Civil, eventual coproprietário terá preferência na arrematação em igualdade de condições e de oferta com terceiro. No caso de igualdade entre outros pretendentes, será observada a ordem de preferência do art. 892, § 2º, do CPC. O direito deverá ser manifestado por escrito diretamente ao Leiloeiro até o término do leilão, com o pagamento do preço e sem prejuízo da comissão do Leiloeiro.

10. DA ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Nos termos do art. 892, § 1º, do Código de Processo Civil, se o Exequente arrematar o imóvel e for o único credor, não estará obrigado a depositar a parcela do preço correspondente ao seu crédito atualizado. Se o valor da arrematação exceder o crédito, deverá depositar a diferença em 3 (três) dias, bem como pagar integralmente a comissão do Leiloeiro, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas.

11. DA TITULARIDADE, DA PENHORA E DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: O R.3 registra a aquisição do imóvel por Gilvânia de Souza Silva; o R.4 registra alienação fiduciária em favor da COHAB-SP; e a AV.5 registra a penhora dos direitos de João Antonio Pesareli. O imóvel identificado na matrícula nº 105.750 será levado a leilão nos termos da decisão judicial.

12. DO ESTADO DO BEM, DA OCUPAÇÃO E DA REGULARIZAÇÃO: O imóvel será alienado no estado jurídico, registral, urbanístico, fiscal, físico, de conservação e de ocupação em que se encontra, sem garantia. O imóvel está ocupado e não haverá visitação. A avaliação foi realizada sem acesso interno. A venda é ad corpus, sendo meramente enunciativas as áreas mencionadas neste Edital, nos catálogos e em outros veículos de comunicação; as fotografias são ilustrativas. Cabe ao interessado examinar a matrícula, o laudo e os documentos disponíveis e esclarecer previamente suas dúvidas com o Leiloeiro. Correrão por conta do arrematante as providências e despesas posteriores, inclusive eventual desocupação, regularizações, tributo de transmissão, emolumentos, registro e imissão na posse, ressalvadas as obrigações que se sub-roguem no preço por lei ou decisão judicial.

13. DA PUBLICIDADE E DOS DOCUMENTOS: O Edital será divulgado no sítio eletrônico do gestor, conforme determinação judicial, com a antecedência legal, acompanhado, sempre que possível, de descrição detalhada, fotografias, cópia atualizada da matrícula, documentos tributários, avaliação e demais documentos pertinentes.

14. DA PARTICIPAÇÃO E DOS LANCES: O interessado deverá cadastrar-se previamente em www.projudleiloes.com.br, remeter a documentação solicitada, aceitar as condições do certame e

requerer habilitação. Os lances serão oferecidos diretamente no sistema e divulgados em tempo real. Não serão aceitos lances por telefone, fax, e-mail, carta ou outro meio externo à plataforma. O acréscimo mínimo obrigatório será o informado no site. Se houver lance nos 3 (três) minutos anteriores ao encerramento, o fechamento será prorrogado automaticamente por mais 3 (três) minutos, sucessivamente, para permitir novas ofertas.

15. DA ARREMATAÇÃO E DO INADIMPLEMENTO: Comprovados o pagamento do preço e da comissão, será lavrado o auto de arrematação e submetido ao Juízo. Não efetuado o pagamento, o Leiloeiro comunicará o fato e os lances imediatamente anteriores, sem prejuízo das sanções legais. O inadimplemento de proposta parcelada sujeitará o arrematante às consequências do art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC.

16. DA REMIÇÃO, ACORDO OU CANCELAMENTO: Na hipótese de remição, acordo, adjudicação, cancelamento ou suspensão após o início dos trabalhos, serão observadas a decisão judicial e o art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016 quanto às despesas e à remuneração do Leiloeiro.

17. DA LEGISLAÇÃO: Aplicam-se os arts. 843 e 879 a 903 do Código de Processo Civil, o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, o art. 358 do Código Penal, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo, a Resolução CNJ nº 236/2016, o Decreto nº 21.981/1932, as decisões do processo e as demais normas pertinentes.

18. DAS INFORMAÇÕES: Esclarecimentos poderão ser obtidos pelo telefone (11) 2892-8648, pelo e-mail contato@projudleiloes.com.br ou junto à 3ª Vara Cível do Foro Central Cível, Praça João Mendes, s/nº, Centro, São Paulo/SP, CEP 01501-900, e-mail upj1a5cv@tjsp.jus.br.

19. DAS INTIMAÇÕES: Ficam intimados pelo presente Edital o Condomínio Edifício Maranello, Exequente; João Antonio Pesareli, Executado e depositário; Gilvânia de Souza Silva, adquirente registral e devedora fiduciante; a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP, credora fiduciária; o Município de São Paulo; os titulares dos ônus, constrições e direitos constantes da matrícula; eventuais credores e demais interessados.

_____

Dra. Ana Laura Correa Rodrigues
Juíza de Direito