EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 0001008-65.2024.8.26.0068
Classe/Assunto: Cumprimento de Sentença
Exequente: Condomínio Edifício Vila Nova
Executado: Elza de Souza Carvalho e Outro

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): ELZA DE SOUZA CARVALHO (CPF/MF 045.904.808-24), e ESPÓLIO DE PAULO LUIZ DE CARVALHO (CPF/MF 010.736.688-60), representado por Elza de Souza Carvalho; bem como do(s) terceiro(s) a PREFEITURA MUNICIPAL DE BARUERI (CNPJ 46.523.015/0001-35), bem como do(s) credor(es) hipotecário(s) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ 00.360.305/0001-04), expedido no CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Processo nº 0001008-65.2024.8.26.0068, em trâmite na 2ª VARA CÍVEL DO FORO DE BARUERI DA COMARCA DE BARUERI/SP, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILA NOVA (CNPJ 08.471.488/0001-47).

O(a) MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). DANIELA NUDELIMAN GUIGUET LEAL, 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 eletrônico (www.leilaoeletronico.com.br), nas condições seguintes:

BEM: DIREITOS DOS EXECUTADOS SOBRE O - APARTAMENTO nº 52, Tipo B, localizado no 5º andar, integrante do empreendimento imobiliário denominado "EDIFICIO VILA NOVA", situado na a Rua Canario, sob n°. 70, do loteamento denominado Vila Nova, no Distrito de Jardim Belval, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 57,29m2, área comum de divisão não proporcional de 30,950m2, área comum de divisão proporcional de 38,374m2; encerrando a área total de 126,614m2; correspondendo-lhe a fração ideal de 3,3333% no terreno e 3,2792% na área construída e nas coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito de utilização de 01 (uma) vaga indeterminada para guarda de veículos de pequeno e de médio porte, na garagem coletiva localizada no 1º e 2º subsolos. Contribuinte n° 23122.24.24.0073.01.020.1. Matrícula n° 128.431 do CRI de Barueri/SP.

De acordo com o Laudo de Avaliação: o imóvel é composto por: sala, cozinha e área de serviço, banheiro, 2 dormitórios e uma vaga na garagem.

ÔNUS:

Matrícula Imobiliária n°		128.431	CRI de Barueri/SP	
Inscrição Cadastral n°		23122.24.24.007 3.01.020.1		
Ônus				
Averbação/Registro	**Data**	**Ato**	**Processo**	**Beneficiário**
AV. 01	21/12/2005	Hipoteca	-	Caixa Econômica Federal - CEF

Valor de avaliação: R$ 382.500,00 (10/2025), atualizado para R$ 399.604,63 (10/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R$ 892,16 (até 09/2026) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R$ 323,87 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa referente ao exercício atual, totalizando R$ 1.216,03. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R$ 44.915,72 (03/2026) de Débitos Condominiais (Evento 96). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1°, do CPC).

Saldo Hipotecário: R$ 59.410,40 (Evento 117 – 24/04/2026).

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 14/12/2026 às 15:00hs, e termina em 17/12/2026 às 15:00hs; 2ª Praça começa em 17/12/2026 às 15:01hs, e termina em 26/01/2027 às 15:00hs.

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 30 meses, 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, **DEVENDO SER DEPOSITADA NOS PRÓPRIOS AUTOS** (art. 267, Parágrafo único, do Prov.2152/2014), 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 (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. Nos termos do Art. 1.499, inc. VI, do CC, a hipoteca será extinta com a arrematação. 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 graves, 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 vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, parágrafo primeiro, do CPC).

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): ELZA DE SOUZA CARVALHO, e ESPÓLIO DE PAULO LUIZ DE CARVALHO, representado por Elza de Souza Carvalho; bem como do(s) terceiro(s) a PREFEITURA MUNICIPAL DE BARUERI, bem como do(s) credor(es) hipotecário(s) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 29/01/2025 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, 1 de outubro de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

_____ DANIELA NUDELIMAN GUIGUET LEAL (JUÍZA)