



# PRÓ-JUD LEILÕES



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

2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I – SANTANA – DA COMARCA DE SÃO PAULO

**EDITAL** de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do bem abaixo descrito, bem como para intimação dos Executados **LINCOLN RAMOS DE LIMA**, CPF nº 359.847.148-33; **LILIAN RAMOS DE LIMA**, CPF nº 231.329.788-84; **MÁRCIA RAMOS DE LIMA**, qualificação ignorada; **SÉRGIO RAMOS DE LIMA**, CPF nº 391.205.468-15; **DÉCIO DA SILVA**, CPF nº 941.812.338-04; do credor hipotecário **BANCO ITAÚ S/A**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04 e demais interessados, extraídos dos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS**, processo nº **0006493-29.2019.8.26.0001**, que tramita perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana – da Comarca de São Paulo, requerida por **CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL JARDINS DO HORTO**, CNPJ nº 54.538.079/0001-38.

A Dra. Ana Claudia Dabus Guimarães e Souza, MMª Juíza de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos que virem ou tiverem conhecimento do presente Edital, que, através do sistema Gestor de Alienação Eletrônica, **PRÓ-JUD LEILÕES**, hospedado no endereço eletrônico [www.projudleiloes.com.br](http://www.projudleiloes.com.br) e sob condução do **Leiloeiro Público Oficial, Sr. Carlos Campanhã, inscrito na JUCESP sob nº 1.053**, levará a público Leilão Judicial, ou seja, a público pregão de venda e arrematação, pelo maior lance, o bem a seguir descrito:

**1. DO BEM: O APARTAMENTO Nº 1, TIPO A, DO BLOCO D, EDIFÍCIO GERÂNIO, COMPONENTE DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDINS DO HORTO, SITUADO NA RUA YVORNE, 41, LAUZANE PAULISTA, assim descrito em sua matrícula imobiliária:** O apartamento sob nº 1, tipo A, localizado no andar térreo do bloco D, EDIFÍCIO GERÂNIO, componente do Condomínio Residencial Jardins do Horto, situado a rua Frauenfeld, nºs 181, 185 e 189, rua Liestal, 184 e rua Yvorne, na Luzanne Paulista, no 8º Subdistrito – Santana, desta capital, com a área privativa de 51,73 metros quadrados, área comum de 46,62 metros quadrados, e área total de 98,35 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,5022%; cabendo-lhe ainda, o direito a guarda e estacionamento de um veículo de passeio, em lugar indeterminado, na garagem coletiva descoberta, localizada no pátio do mesmo, estando a fração ideal correspondente a vaga, computada na fração ideal do apartamento.

**MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:** 45.431 do 3º Cartório de registro de imóveis de São Paulo.

**INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 071.060.135-1

**ÔNUS/GRAVAMES ATIVOS: R.02** – Registrada a HIPOTECA em favor Sulimob S/A Empreendimentos Imobiliários; **Av.3** – Averbada a transferência dos direitos creditórios decorrentes da hipoteca registrada na R.02 ao Banco Itaú S/A – Crédito Imobiliário.



# PRÓ-JUD LEILÕES



**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 287.123,03, atualizada até maio/2026, que será atualizada até a data do início do leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **VALOR DE AVALIAÇÃO ORIGINAL:** R\$ 267.666,66, realizada em dezembro/2024.

**DÉBITOS DE IPTU:** Nada consta, Certidão Negativa emitida em abril/2026.

**DÉBITO DA AÇÃO/CONDOMINIAL:** R\$ 179.640,39, atualizado até 31/03/2025, que será atualizado até a data do leilão.

**RECURSOS:** Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.

**SITUAÇÃO:** Ocupado.

## 2. DA PRAÇA ELETRÔNICA:

1ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	15 / 06 / 2026	11 : 30 horas
Término	18 / 06 / 2026	11 : 30 horas

2ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	18 / 06 / 2026	11 : 30 horas
Término	25 / 06 / 2026	11 : 30 horas

**3. DO VALOR DE ARREMATACÃO:** Na 1ª praça, o valor mínimo para a venda do bem praceado será o valor da avaliação judicial que será atualizado pela tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até a data do início da hasta pública. Na 2ª praça, o valor mínimo para a venda corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.

**4. DO PAGAMENTO:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo Leiloeiro.

**5. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, que não está incluso no valor do lance, através de depósito diretamente ao Leiloeiro, conforme art. 884, parágrafo único, do CPC.

**6. DA RESTITUIÇÃO DA COMISSÃO PAGA AO LEILOEIRO:** Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público, bem como as despesas com a remoção, e guarda



dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação, nos termos do art. 7º, § 4º da Resolução CNJ nº 236/2016.

**7. DO PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem em prestações, poderá apresentar: **(i)** na primeira etapa, proposta on-line diretamente na plataforma, por valor não inferior ao valor da avaliação atualizada; **(ii)** na segunda etapa, proposta on-line diretamente na plataforma, que não seja por valor inferior a **60% (sessenta por cento)** da avaliação atualizada. Em ambas as etapas as propostas conterão, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, bem como deverão indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. A apresentação de propostas não suspenderá o leilão, bem como o lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta parcelada. Será considerada vencedora a proposta que oferecer o maior valor total, que será reduzida a termo e assinada pelo proponente. Deverão ser observadas as demais regras do art. 895 do Código de Processo Civil. A comissão de 5% devida ao Leiloeiro/Gestor não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista diretamente ao Leiloeiro.

**8. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:** **(i)** Nos termos do art. 843, § 1º do Código de Processo Civil, é reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições com o arrematante. **(ii)** Conforme disposto no art. 892 § 2º do Código de Processo Civil, se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem. **(iii)** O direito de preferência deve ser manifestado por escrito diretamente ao Leiloeiro até o término do leilão, sem prejuízo da comissão do Leiloeiro.

**9. DA ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE:** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir (depositar) o preço, salvo se o valor dos bens exceder ao seu crédito atualizado, caso em que depositará a diferença em 3 (três dias), bem como a comissão do leiloeiro, que não é considerada despesa processual, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas.

**10. DA RESERVA DA QUOTA PARTE:** Tratando-se de penhora sobre bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, observada a limitação em relação às hipóteses do artigo 843, §2º do Código de Processo Civil.

**11. DA REMIÇÃO (PAGAMENTO):** **(i)** Se o executado ou qualquer interessado, após a publicação do edital, compor-se ou quitar o débito total ou parcialmente antes da data da praça ou em seu curso, **serão devidas as despesas efetuadas pelo leiloeiro, arbitradas pelo Juízo em 2,5% do valor de avaliação dos bens constritos.** **(ii)** Se a remição ocorrer após a realização da hasta pública positiva, será



# PRÓ-JUD LEILÕES



devida a comissão integral fixada em juízo, nos termos do §3º, do artigo 7º, da Resolução nº 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça.

**12. DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Eventuais débitos tributários ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

**13. DOS DEMAIS DÉBITOS REFERENTE AO BEM:** Nos termos do art. 908, § 1º, do Código de Processo civil, no caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaiam sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

**14. DAS DESPESAS:** Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, transporte, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição, tais como registro da Carta de Arrematação, taxas, emolumentos, averbações, imposto de transmissão ITBI etc.

**15. DAS INDISPONIBILIDADES E CONSTRIÇÕES:** No caso de arrematação, todas as indisponibilidades e constrições oriundas de outros processos serão canceladas por ordem do Juízo expropriante, arcando o interessado com os emolumentos devidos, nos termos do art. 320-G, do Provimento CNJ nº 149/2023.

**16. DA LEGISLAÇÃO:** A Alienação Judicial Eletrônica obedecerá ao disposto na legislação vigente, notadamente ao disposto nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, nos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – NSCGJ, do Decreto nº 21.981/32 e demais legislações aplicadas à espécie.

**17. DA DISPONIBILIZAÇÃO E PUBLICIDADE DOS DOCUMENTOS:** O presente Edital e toda documentação relativa ao presente certame estão disponíveis no website [www.projudleiloes.com.br](http://www.projudleiloes.com.br).

**18. DA SUPERVISÃO E RESPONSABILIDADE DO LEILÃO JUDICIAL:** O público Leilão Judicial será realizado somente por meio eletrônico, através do Sistema Gestor hospedado em [www.projudleiloes.com.br](http://www.projudleiloes.com.br) e sob condução do Leiloeiro Público Oficial Carlos Campanhã, inscrito na JUCESP sob nº 1.053.

**19. DA PARTICIPAÇÃO:** O interessado em participar do Leilão deverá se cadastrar previamente no website [www.projudleiloes.com.br](http://www.projudleiloes.com.br), fazer o envio da documentação requerida e requerer habilitação específica para este leilão.

**20. DA OFERTA DE LANCES:** Durante o pregão eletrônico, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema gestor do Leiloeiro, hospedado no endereço eletrônico em [www.projudleiloes.com.br](http://www.projudleiloes.com.br). Sobrevindo lanços nos três últimos minutos, antecedentes ao término do Leilão, o horário de fechamento do Leilão será prorrogado por mais 03 (três) minutos e sinalizado para que todos os



# PRÓ-JUD LEILÕES



usuários habilitados tenham a oportunidade de ofertar novos lanços. Transcorridos 03 (três) minutos do último lance o Leilão será encerrado e este declarado o vencedor. Não serão aceitas ofertas de lances via telefone, fax, e-mail, carta, ou qualquer outra forma que não seja no próprio sistema on-line.

**21. DEMAIS INFORMAÇÕES:** Maiores esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente na sede da **PRÓ-JUD LEILÕES** ou através do telefone (11) 2892-8648 e e-mail: [contato@projudleiloes.com.br](mailto:contato@projudleiloes.com.br).

**22. DAS INTIMAÇÕES:** Ficam intimados os Executados e as demais pessoas descritas no início do presente Edital, que será afixado e publicado na forma da lei e do provimento acima citados, notadamente o Parágrafo Único do artigo 889 do Código de Processo Civil, que preceitua que “se o Executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão”.

---

**Dra. Ana Claudia Dabus Guimarães e Souza**

Juíza de Direito