

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

1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV – LAPA – DA COMARCA DE SÃO PAULO

**EDITAL** de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do bem abaixo descrito, bem como para intimação da Executada **VIVIANI MOREIRA DA SILVA FURTADO**, CPF nº 126.763.568-10; dos terceiros interessados **ROQUE CESAR FURTADO JÚNIOR**, CPF nº 118.962.818-00; **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO**, CNPJ nº 61.024.170/0001-09 e demais interessados, extraído dos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS, processo nº **0013263-63.2018.8.26.0004**, que tramita perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional IV – Lapa – da Comarca de São Paulo, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL JARDIM AMÉRICA**, CNPJ nº 38.880.209/0001-60.

A **Dra. Patrícia Martins Conceição**, MMª Juíza de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos que virem ou tiverem conhecimento do presente Edital, que, com fundamento nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, bem como nos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - NSCGJ e demais legislações aplicas à espécie, 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. BEM: APARTAMENTO Nº 53, BLOCO A, DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM AMERICA, situado à Rua Rubens de Souza de Araujo, 337, Vila Mangalot, São Paulo**, assim descrito em sua Matrícula imobiliária: APARTAMENTO Nº 53, localizado no 5º andar do EDIFÍCIO JARDIM AMERICA II, BLOCO A, integrante do CONDOMÍNIO JARDIM AMERICA II, BLOCO A, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM AMERICA, situado à Rua Rubens de Souza de Araujo, nº 337, no 31º subdistrito-Pirituba, com área útil de 54,6800m², área comum de 39,9628m², **inclusa nesta área de estacionamento**, encerrando a área total de 94,6428m² correspondendo-lhe a fração ideal de 1,13636% no terreno do condomínio e o coeficiente de proporcionalidade de 0,0113636.

**Descrição do Imóvel:** Possui sala com sacada, dois dormitórios simples, banheiro social, pequena área de serviço, piscina e playground no condomínio.

**Matrícula:** nº 82.322 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

**Contribuinte Municipal SQL** nº 078.093.0173-1.

**Ônus/Gravames ativos:** **R-4.** Registrada a HIPOTECA favor do Instituto de Previdência do Estado de São Paulo - IPESP, CNPJ nº 61.024.170/0001-09; **R-5.** Registrada a PENHORA expedida nos autos da Ação de Título Extrajudicial (processo número 583.04.2003.017546-5/000000-000 – Controle 2449/03), movida por Condomínio Edifício Residencial Jardim América.

**Débito de IPTU:** Situação regular, conforme Certidão Negativa de Débitos Tributários, emitida em junho/2026.

**Avaliação: R\$ 402.930,56 atualizada até junho/2026**, que será atualizada até a data do início do leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Avaliação original: R\$ 280.000,00** realizada em janeiro/2020.

**Débito da Ação/Condomínio: R\$ 292.119,58** atualizado até março/2026, 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	20 / 07 / 2026	11 : 30 horas
Término	23 / 07 / 2026	11 : 30 horas

2ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	23 / 07 / 2026	11 : 30 horas
Término	30 / 07 / 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 **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizado.

**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/Gestor, 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, mediante requerimento ao Juízo.

**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 **50% (cinquenta 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, será devida as despesas efetuadas pelo Gestor de Alienação Eletrônica fixada neste caso em 2% (dois por cento) sobre o valor da 2ª praça. (ii) Se a remição ocorrer após a realização da hasta pública positiva, será 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, mediante requerimento ao Juízo.

**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 lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema gestor do Leiloeiro, hospedado no endereço eletrônico em [www.projudleiloes.com.br](http://www.projudleiloes.com.br). Sobrevindo lances 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 usuários habilitados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. 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. Patrícia Martins Conceição**

Juíza de Direito