



PRÓ-JUD LEILÕES



EDITAL DE ALIENAÇÃO PARTICULAR

ART. 880 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO - DA COMARCA DE SÃO PAULO

EDITAL de alienação particular do bem abaixo descrito, bem como para intimação dos Executados **JORGE LUIZ ROSA MARINHO**, CPF nº **774.526.237-20** e **SIMONE ROCHA MARINHO**, CPF nº **092.592.888-78**, dos terceiros interessados **CONDOMÍNIO FLAVIA**, CNPJ nº **02.591.555/0001-80** e **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**, CNPJ nº **46.395.000/0001-39** e demais interessados, extraídos dos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONTRATOS, processo nº 4000008-78.2015.8.26.0002, que tramita perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro – da Comarca de São Paulo, requerido por **SEE SAW EDUCACAO LTDA.**, CNPJ nº **00.076.397/0001-03**.

O **Dr. Rafael Nogueira Cavalcante**, MMº Juiz 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 e sob condução do **Leiloeiro Público Oficial, Sr. Carlos Campanhã**, inscrito na JUCESP sob nº **1.053**, será alienado judicialmente o bem a seguir descrito e nas seguintes condições:

1. DO BEM: O APARTAMENTO TIPO Nº 03, DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FLÁVIA, SITUADO NA RUA PROFESSOR ALEXANDRE CORREIA, 219, VILA ANDRADE, assim descrito em sua matrícula imobiliária: O Apartamento tipo nº 03, localizado no 3º andar do Condomínio Edifício Flávia, situado na Rua Professor Alexandre Correia, 219, no 30º Subdistrito Ibirapuera, contendo a área útil privativa de 304,80 metros quadrados, a área comum 447,984 metros quadrados e a área total de 752,784 metros quadrados, cabendo a cada um uma fração ideal correspondente a 12,5% no terreno e nas coisas de uso e propriedade comum do edifício. **R.2** - O apartamento desta matrícula tem direito ao uso de 04 (quatro) vagas de garagem coletiva, localizadas nas 1ª e 2ª garagens, e 1 (um) depósito também localizado nas 1ª e 2ª garagens, cujas respectivas áreas estão incluídas na área comum do apartamento.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 148.789 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 170.184.0404-4

ÔNUS/GRAVAMES ATIVOS: R.09 e R.10 - PENHORA de 50% DO IMÓVEL e ARRESTO de 50% DO IMÓVEL, nos Autos da ação de Execução Fiscal, Proc. 85.612/03, em trâmite no Ofício das Execuções Fiscais Municipais, requerida pela Prefeitura do Município de São Paulo; **Av.11 – PENHORA DO IMÓVEL** nos Autos da ação de Execução Fiscal, Proc. 42.234/09, em trâmite no Ofício das Execuções Fiscais Municipais Foro Vergueiro da Capital/SP, requerida pela Prefeitura do Município de São Paulo; **Av.12 -**



PRÓ-JUD LEILÕES



PENHORA DO IMÓVEL nos Autos da ação de Execução Fiscal, Proc. 185.658/06, em trâmite no Ofício das Execuções Fiscais Municipais Foro Vergueiro da Capital/SP, requerida pela Prefeitura do Município de São Paulo; **AV.13 PENHORA DO IMÓVEL EXEQUENDA; AV. 14 – DISTRIBUIÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** autuado sob nº 1037367-76.2016.8.26.0100, em tramite perante a 21ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo; **AV.15 – DISTRIBUIÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** nos autos dos processos nº 10114531-70.2016.8.26.0016, processo nº 10114533-40.2016.8.26.0016, processo nº 1014534-25.2016.8.26.0016 em trâmite perante a 2ª Vara do Juizado Especial Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo; **AV.16 - PENHORA DO IMÓVEL** nos Autos da ação de Cumprimento de Sentença – Condomínio, Proc. 0022299-72.2017.8.26.0002, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro/SP, requerida pelo Condomínio Flávia.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 2.502.936,02 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\$ 2.372.667,00**, em março/2025.

DÉBITOS DE IPTU: R\$ 12.600,78, para exercício de 2026 e R\$ 1.119.580,70, inscritos em Dívida Ativa do Município, atualizado até maio/2026

DÉBITO CONDOMINIAL: R\$ 1.301.529,71, atualizado até agosto/2024, que será atualizado até a data do leilão.

DÉBITO DA AÇÃO: R\$ 697.224,13, atualizado até novembro/2022.

RECURSOS: Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.

SITUAÇÃO: Ocupado.

2. DA ALIENAÇÃO PARTICULAR ELETRÔNICA: A Alienação Particular eletrônica será realizada em duas fases, nas datas abaixo e nas seguintes condições:

1ª FASE - CONCORRÊNCIA	DATA	HORÁRIO
Início	27 / 07 / 2026	13 : 00 horas
Término	06 / 08 / 2026	13 : 00 horas

2ª FASE - COMPRA IMEDIATA	DATA	HORÁRIO
Início	06 / 08 / 2026	13 : 00 horas
Término	09 / 09 / 2026	13 : 00 horas



3. DO VALOR DE ALIENAÇÃO: Na 1ª Fase, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada pela tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo. Na 2ª Fase, o bem será alienado imediatamente, sem concorrência, a quem primeiro oferecer o valor igual ou superior ao mínimo correspondente a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada pela tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo. Em ambas as fases, as ofertas inferiores ao valor da avaliação atualizado serão consignadas nos autos para decisão judicial.

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

5. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: O Comprador 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 da oferta, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo Leiloeiro.

6. DA RESTITUIÇÃO DA COMISSÃO PAGA AO LEILOEIRO: Se o valor da alienação 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 em ambas as fases, proposta on-line diretamente na plataforma, por valor não inferior a **50% (cinquenta por cento)** da avaliação atualizada. Em ambas as fases 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 hipoteca do próprio bem, bem como deverão indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. A apresentação de propostas na 1ª Fase não suspenderá a alienação, 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 alienação do bem em igualdade de condições com o comprador vencedor na oferta pública. (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 da alienação particular, sem prejuízo da comissão do Leiloeiro.

9. DA AQUISIÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente adquirir 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 alienação ou em seu curso, serão devidas as despesas efetuadas pelo leiloeiro. (ii) Se a remição ocorrer após a realização da oferta 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. DO ESTADO E DAS DESPESAS: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, sendo que as áreas mencionadas neste Edital, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos do bem são apenas ilustrativas, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Correrão por conta do adquirente as despesas e os custos relativos à desmontagem, transporte, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição, tais como registro da Termo de Alienação, taxas, emolumentos, averbações, imposto de transmissão ITBI etc.

15. DAS INDISPONIBILIDADES E CONSTRIÇÕES: No caso de alienação positiva, 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.



PRÓ-JUD LEILÕES



16. DA LEGISLAÇÃO: A Alienação Judicial Eletrônica obedecerá ao disposto na legislação vigente, notadamente ao disposto nos artigos 880, 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 à presente alienação particular estão disponíveis no website www.projudleiloes.com.br.

18. DA SUPERVISÃO E RESPONSABILIDADE DO LEILÃO JUDICIAL: A Alienação Judicial será realizada somente por meio eletrônico, através do Sistema Gestor hospedado em 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 da Alienação Particular deverá se cadastrar previamente no website 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. 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 aceitos oferta 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.

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”.

Dr. Rafael Nogueira Cavalcante

Juiz de Direito



PRÓ-JUD LEILÕES

