



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 1ª a 5ª Varas Cíveis - Regional I - Santana

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar - Avenida A - salas 207 e 209 - Bairro: Casa Verde - CEP: 2520310 - Fone: (11) 3951-2525 - Email: upj1a5cvsantana@tjsp.jus.br

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 1005681-67.2019.8.26.0001/SP

Assunto: Despesas Condominiais

EDITAL (DJEN) Nº 610013474534

EDITAL de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do bem abaixo descrito, bem como para intimação dos Executados, FERNANDA COIMBRA CARVALHO LATORRACA, inscrita no CPF/MF sob o nº 985.007.672-00 GUSTAVO COIMBRA CARVALHO LATORRACA, CPF nº 416.319.678-19; LETICIA COIMBRA CARVALHO LATORRACA, CPF nº 519.079.428-82, menores de idade representados por sua genitora ALESSANDRA FABIANA COIMBRA CARVALHO, CPF nº 163.865.998-29 e ALESSANDRA FABIANA COIMBRA CARVALHO, CPF nº 163.865.998-29; da **PREFEITURA DE SÃO PAULO, CNPJ nº 46.395.000/0001-39**; dos eventuais ocupantes do imóvel praxeado e demais interessados, extraídos dos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS, processo nº 1005681-67.2019.8.26.0001, que tramita perante a 4ª Vara Cível do Foro regional I - Santana - da Comarca de São Paulo, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BRASÍLIA IMPERADOR, CNPJ nº 05.993.297/0001-57**.

A Dra. Fernanda de Carvalho Queiroz, 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 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: APARTAMENTO Nº 11, DO “EDIFÍCIO BRASÍLIA IMPERADOR”, SITUADO NA RUA JOSÉ NOBRE, 213, VILA MARIA ALTA, SÃO PAULO, assim descrito em sua matrícula imobiliária: O apartamento nº 11, localizado no 1º andar do “EDIFÍCIO BRASÍLIA IMPERADOR”, situado na Rua José Nobre, s/n, no 36º Subdistrito - Vila Maria, contendo a área privativa de 215,750m², a área comum de 232,364m² (sendo 158,798m² de área comum coberta e 73,566m² de área comum descoberta), com área total de 448,114m², com coeficiente de proporcionalidade de 4,8724%, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 4,8724%; Com direito ao uso de 05 vagas de garagem, sujeitas ao auxílio de manobrista, localizadas na garagem coletiva do 1º e 2º subsolos, e ainda, o uso de 01 depósito indeterminado localizado nos subsolos do edifício.

DESCRIÇÃO DO BEM: 04 (quatro) suítes, Sala de estar, sala de TV, varanda, lavabo, copa, cozinha, churrasqueira, lavanderia, dispensa, quarto de empregados, 05 (cinco) vagas de garagem e 01 (um) depósito.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 54.782 do 17º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 064.192.0078-4 - CNM: 111294.2.0054782-33

ÔNUS/GRAVAMES ATIVOS: R.06 - Averbado o USUFRUTO VITALÍCIO do imóvel em favor de ALESSANDRA FABIANA COIMBRA CARVALHO LATORRACA; AV.08 - Averbada a PENHORA EXEQUENDA.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: **R\$ 2.447.945,72 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.

VALOR DE AVALIAÇÃO ORIGINAL: R\$ 2.321.000,00, abril/2025.

DÉBITOS DE IPTU: R\$ 6.013,96, para o exercício de 2026 e R\$ 115.391,30, inscritos em Dívida Ativa

Municipal

DÉBITO DA AÇÃO/CONDOMINIAL: R\$ 32.735,88, atualizado até maio/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 - Início 03/08/2026, 11:00 horas, Término 06/08/2026, 11:00 horas - **2ª PRAÇA**, Início 06/08/2026, 11:00 horas, Término 26/08/2026, 11:00 horas

3. DO VALOR DE ARREMATAÇÃO: 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**, serão admitidos lances não inferiores a **60% (sessenta por cento)** da última **AVALIAÇÃO ATUALIZADA** na data do edital ou **80% (oitenta por cento)** do valor de **AVALIAÇÃO ATUALIZADA** na data do edital, caso se trate de imóvel de incapaz.

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, serão admitidos lances não inferiores a **60% (sessenta por cento)** da última **AVALIAÇÃO ATUALIZADA** na data do edital ou **80% (oitenta por cento)** do valor de **AVALIAÇÃO ATUALIZADA** na data do edital, caso se trate de imóvel de incapaz. 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 devida ao Leiloeiro 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. (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. 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 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.

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 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, 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”. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 14 de julho de 2026.

Documento eletrônico assinado por **EMERSON OZZETTI**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610013474534v9** e do código CRC **4fc1a5f7**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): EMERSON OZZETTI

Data e Hora: 15/07/2026, às 09:50:32

1005681-67.2019.8.26.0001

610013474534 .V9