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

6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

COMARCA DE SÃO PAULO

PROCESSO Nº 1023610-13.2019.8.26.0002

EDITAL de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do imóvel abaixo descrito, para intimação das partes e terceiros interessados, extraído dos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS**, processo nº 1023610-13.2019.8.26.0002, em trâmite perante a 6ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP, promovida pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM DOS COLÉGIOS**, CNPJ nº 03.145.517/0001-67, em face de **LUIZ CARLOS VIEIRA RIBEIRO**, CPF nº 069.707.298-34, e **MARIÂNGELA BASILE RIBEIRO**, CPF nº 882.467.369-49, e para intimação do **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, da 1ª Vara Cível e da Fazenda Pública de Guarapuava/PR e das demais pessoas interessadas.

O Dr. Luiz Raphael Nardy Lencioni Valdez, MM. Juiz de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos quantos virem ou tiverem conhecimento do presente Edital que, pelo sistema gestor de alienação eletrônica PRÓ-JUD LEILÕES, hospedado em www.projudleiloes.com.br, e sob a condução do Leiloeiro Público Oficial **Carlos Campanhã**, inscrito na JUCESP sob nº 1.053, será levado a público leilão, pelo maior lance, o imóvel a seguir descrito:

1. DO OBJETO DA ALIENAÇÃO

Será alienada, em lote único, a propriedade integral do **APARTAMENTO Nº 11, BLOCO D, DO CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM DOS COLÉGIOS**, com uma vaga indeterminada na garagem coletiva, situado na Rua Marie Nader Calfat, nº 400, com acesso também pela Rua Lydia Damus Maksoud, nº 120, São Paulo/SP.

2. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

MATRÍCULA: nº 352.674 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

DESCRIÇÃO REGISTRAL: Apartamento nº 11, localizado no 1º andar do bloco D do Conjunto Residencial Jardim dos Colégios, situado na Rua Marie Nader Calfat, nº 400, e Rua Lydia Damus Maksoud, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com área privativa de 61,2600 m², área comum de 33,0282 m², incluída uma vaga indeterminada na garagem coletiva para um automóvel de passeio, área total de 94,2882 m² e fração ideal de 0,5000%, equivalente a 32,1900 m² de terreno. A unidade possui área de serviço, cozinha, sala de estar e jantar, terraço, corredor, banheiro social e três dormitórios. Cadastro municipal nº 170.197.0132-8.

TITULARIDADE, PENHORA E OCUPAÇÃO: Luiz Carlos Vieira Ribeiro e Mariângela Basile Ribeiro são proprietários do imóvel. A penhora judicial recai sobre a integralidade da matrícula nº 352.674. O imóvel está ocupado e não haverá visitação.

DÉBITOS CONDOMINIAIS: O débito atualizado nesta execução é de R$ 329.473,58 (trezentos e vinte e nove mil, quatrocentos e setenta e três reais e cinquenta e oito centavos). No processo nº 0108789-17.2005.8.26.0100, também referente à unidade penhorada, o débito atualizado é de R$ 191.453,94 (cento e noventa e um mil, quatrocentos e cinquenta e três reais e noventa e quatro centavos). **O total devido pela unidade é de R$ 520.927,52 (quinhentos e vinte mil, novecentos e vinte e sete reais e**

cinquenta e dois centavos),que será atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até a data do início do leilão.

DÉBITOS, ÔNUS E SUB-ROGAÇÃO: Em outubro de 2026, constavam R$ 2.648,18 de IPTU do exercício de 2026 e R$ 32.349,74 inscrito em Dívida Ativa, **totalizando R$ 34.997,92 (trinta e quatro mil, novecentos e noventa e sete reais e noventa e dois centavos)**, valores sujeitos a atualização. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

ÔNUS E AVERBAÇÕES: AV.1 - cláusulas de impenhorabilidade e inalienabilidade. AV.3 - indisponibilidade dos bens de Mariângela Basile Ribeiro no processo nº 0004092-05.2003.8.16.0031, da 1ª Vara Cível e da Fazenda Pública de Guarapuava/PR. AV.4 - indisponibilidade dos bens de Luiz Carlos Vieira Ribeiro no mesmo processo. AV.7 - penhora desta execução sobre o imóvel.

3. DA AVALIAÇÃO E DO PREÇO MÍNIMO

O valor da avaliação foi fixado em **R$ 294.000,00 (duzentos e noventa e quatro mil reais)**, com data-base em agosto de 2022, e será atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até o início do leilão.

Na **1ª praça**, não serão admitidos lances inferiores ao valor da avaliação atualizada. Na **2ª praça**, não serão admitidos lances inferiores a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.

RECURSOS: Até a data da confecção deste Edital, não constavam recursos pendentes de julgamento.

4. DO CRONOGRAMA DAS PRAÇAS

A alienação será realizada exclusivamente por meio eletrônico. A 1ª praça permanecerá aberta pelo período indicado abaixo. Somente se não houver lance válido durante o primeiro período, seguir-se-á imediatamente, sem interrupção, a 2ª praça, que permanecerá aberta por mais de 10 (dez) dias, até a data e o horário de encerramento indicados no cronograma.

1ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	**26/01/2027**	**10h00**
Término	**29/01/2027**	**10h00**

2ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	**29/01/2027**	**10h00**
Término	**12/02/2027**	**10h00**

5. DO PAGAMENTO À VISTA: O arrematante deverá pagar o preço integral e a comissão do Leiloeiro no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a aceitação do lance, mediante depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico.

6. DO PAGAMENTO PARCELADO: Nos termos da decisão judicial e do art. 895, incisos I e II, do Código de Processo Civil, o interessado poderá apresentar ao Juízo, por escrito e até o início da praça correspondente, proposta de pagamento parcelado. A proposta deverá prever pagamento imediato de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do lance e saldo em até 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas, garantido por hipoteca do próprio imóvel, e indicar o número e o valor das prestações, a modalidade, o indexador de correção monetária, a garantia oferecida e as condições de pagamento do saldo. O proponente deverá declarar ciência de que o atraso importará multa de 10% (dez por cento) sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas e de que, em caso de inadimplemento, o Exequente poderá requerer a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nos mesmos autos, conforme o art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC. A proposta não suspenderá o leilão, e o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas parceladas, nos termos do art. 895, § 7º, do CPC. A comissão não poderá ser incluída no parcelamento.

7. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante pagará comissão de 5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação, não incluída no valor do lance. A comissão será depositada em juízo, mediante deposito judicial fornecido pelo Leiloeiro e seu levantamento dependerá da apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo. Antes da assinatura do auto de arrematação, não haverá direito ao recebimento da comissão pelo Leiloeiro, mesmo na hipótese de acordo, pagamento ou remição. Após a assinatura do auto, a comissão será devida.

8. DA ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Caso o Exequente opte pela não adjudicação, poderá participar das praças em igualdade de condições, nos termos do art. 892, § 1º, do Código de Processo Civil, dispensado de exibir o preço até o limite de seu crédito atualizado. Se o lance exceder o crédito, deverá depositar a diferença no mesmo prazo de 24 (vinte e quatro) horas, além de pagar integralmente a comissão do Leiloeiro. A comissão não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo Executado.

9. DO ESTADO DO BEM, DA OCUPAÇÃO E DAS DESPESAS: O imóvel será alienado no estado jurídico, registral, urbanístico, fiscal, físico, de conservação e de ocupação em que se encontra, sem garantia. O imóvel está ocupado e não haverá visitação. A venda é ad corpus, sendo meramente enunciativas as áreas mencionadas neste Edital, nos catálogos e em outros veículos de comunicação; as fotografias são ilustrativas. Cabe ao interessado examinar a matrícula, o laudo e os documentos disponíveis e esclarecer previamente suas dúvidas com o Leiloeiro. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, nos termos do art. 24 do Provimento mencionado na decisão judicial, bem como as despesas posteriores de desocupação, regularização, tributo de transmissão, emolumentos, registro e imissão na posse, ressalvadas as obrigações que se sub-roguem no preço.

10. DA PUBLICIDADE, DOS DOCUMENTOS E DOS CUSTOS: O Edital será publicado no sítio eletrônico do gestor, com a antecedência legal, acompanhado, sempre que possível, de descrição, fotografias, matrícula atualizada, documentos tributários, avaliação e demais documentos pertinentes.

11. DA PARTICIPAÇÃO E DOS LANCES: O interessado deverá cadastrar-se previamente em www.projudleiloes.com.br, remeter a documentação solicitada, aceitar as condições do certame e requerer habilitação. Os lances serão oferecidos diretamente no sistema e divulgados em tempo real. Não serão aceitos lances por telefone, fax, e-mail, carta ou outro meio externo à plataforma. O acréscimo mínimo obrigatório será informado no site. Se houver lance nos 3 (três) minutos anteriores

ao encerramento, o fechamento será prorrogado automaticamente por mais 3 (três) minutos, sucessivamente, para permitir novas ofertas.

12. DA FORMALIZAÇÃO E DO INADIMPLEMENTO: O auto de arrematação será lavrado em Juízo e somente será assinado após a comprovação do pagamento integral do preço e da comissão. Não efetuados os depósitos no prazo, aplicar-se-á o art. 21 do Provimento mencionado na decisão, sem prejuízo das demais sanções legais. O inadimplemento da proposta parcelada sujeitará o arrematante às consequências do art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC.

13. DA REMIÇÃO, DO ACORDO, DO PAGAMENTO OU DO CANCELAMENTO: Antes da assinatura do auto de arrematação, o acordo, o pagamento ou a remição não gerarão direito à comissão. Após a assinatura do auto, a comissão será devida. Eventual suspensão ou cancelamento observará a decisão judicial e as normas aplicáveis.

14. DA LEGISLAÇÃO: Aplicam-se os arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil, o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, o art. 358 do Código Penal, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo, a Resolução CNJ nº 236/2016, o Provimento CG nº 19/2021, o Decreto nº 21.981/1932, a decisão judicial e as demais normas pertinentes.

15. DAS INFORMAÇÕES: Esclarecimentos poderão ser obtidos pelo telefone (11) 2892-8648, pelo e-mail contato@projudleiloes.com.br ou junto à 6ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, Vila Almeida, São Paulo/SP, CEP 04795-100, e-mail upj5a8e15cvstoamaro@tjsp.jus.br.

16. DAS INTIMAÇÕES: Ficam intimados pelo presente Edital o Condomínio Residencial Jardim dos Colégios, Exequente; Luiz Carlos Vieira Ribeiro e Mariângela Basile Ribeiro, Executados e proprietários; o Município de São Paulo; a 1ª Vara Cível e da Fazenda Pública de Guarapuava/PR, em razão das indisponibilidades das AV.3 e AV.4; os titulares dos ônus, constrições e direitos constantes da matrícula; eventuais credores e demais interessados.

_____

Dr. Luiz Raphael Nardy Lencioni Valdez
Juiz de Direito