



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

1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IX – VILA PRUDENTE – 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 **ALESSANDRA MALANDRIN ANTÃO MATAVELI**, CPF nº 294.181.268-77, **ALESSANDRO LUIZ MATAVELI**, CPF nº 295.296.138-73, da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, e demais interessados, extraídos dos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS**, processo nº **1012741-62.2022.8.26.0009**, que tramita perante a 1ª Vara Cível do foro Regional IX – Vila Prudente – da Comarca de São Paulo, requerida por **CONDOMÍNIO BOSQUE DAS PRINCESAS**, CNPJ nº 73.310.328/0001-88.

O **Dr. Anderson Antonucci**, MM 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**, 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: DIREITOS QUE OS EXECUTADOS POSSUEM NO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE O APARTAMENTO, 85, BLOCO B, DO CONDOMÍNIO BOSQUE DAS PRINCESAS, localizado na Av. do Oratório, 5800, Jardim Ângela, São Paulo, assim descrito em sua Matrícula imobiliária: O apartamento nº 85, localizado no 8º andar ou 9º pavimento do EDIFÍCIO PATRÍCIA, Bloco B, parte integrante do CONDOMÍNIO BOSQUE DAS PRINCESAS, situado à Avenida do Oratório nº 5.848, no lugar denominado Sítio Morro Grande, 26º Subdistrito Vila Prudente, contendo a área privativa de 46,55m², área de garagem de 24,00m², correspondendo-lhe ao direito de uso de uma vaga no estacionamento coletivo, para a guarda de um carro de passeio, em lugar indeterminado e descoberto, sujeita a atuação de manobrista, área comum do edifício de 18,15m², área comum de lazer e paisagismo de 12,60m², perfazendo a área bruta de 100,30m², correspondendo-lhe a área ideal de 40,00m² ou 0,25063% de participação no terreno do condomínio a cota de 0,7519% de participação nas despesas específicas e a cota de 0,25063% nas despesas gerais. O terreno onde se assenta o referido Condomínio tem a área de 15.960,00m².

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 100.892 do 6º Cartório de registro de imóveis de São Paulo.

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 155.230.0731-4

ÔNUS/GRAVAMES ATIVOS: R.14 – Averbada a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF; **AV.15** – Averbada a PENHORA exequenda; **AV.16**, averbada a penhora de 50% dos direitos decorrentes da alienação fiduciária, nos autos do processo nº 1012465-65.2021.8.26.0009, requerida pelo Condomínio Exequente; **AV.17** – averbada a penhora dos



Av. Marquês de São Vicente, nº 1619, Barra Funda, São Paulo – SP



contato@projudleiloes.com.br / juridico@projudleiloes.com.br



(11) 3273-9122



direitos decorrentes da alienação fiduciária, nos autos do processo nº 1004439-83.2018.8.26.0009, requerida pelo Condomínio Exequente.

DÉBITOS DE IPTU: R\$ 70,93, até maio/2026 e R\$ 322,86 inscritos em Dívida Ativa atualizado até maio/2026.

VALOR DO DÉBITO FIDUCIÁRIO PERANTE A CEF: R\$ 83.141,77, atualizado até agosto/2025.

VALOR DE AVALIAÇÃO DOS DIREITOS ATUALIZADO: R\$ 112.411,47, atualizado 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 DOS DIREITOS ORIGINAL:** R\$ 108.730,38, em agosto/2025.

DÉBITO DA AÇÃO/CONDOMINIAL: R\$ 102.474,32, atualizado até outubro/2025, que será atualizado até a data do leilão. **OBS:** Este débito contempla outras 03 (três) execuções de débito condominial em andamento sobre a mesma unidade além da presente, conforme segue: Proc. nº 1012469-05.2021.8.26.0009 - R\$ 3.021,56; Proc. nº 1004439-83.2018.8.26.0009 - R\$ 42.759,49; Proc. nº 1012465-65.2021.8.26.0009 - R\$ 15.262,20

RECURSOS: Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.

SITUAÇÃO: Ocupado.

2. DA PRAÇA ELETRÔNICA:

PRAÇA ÚNICA	DATAS	HORÁRIO
Início	13 / 07 / 2026	10 : 30 horas
Término	23 / 07 / 2026	10 : 30 horas

3. DO VALOR DE ARREMATACÃO: O valor mínimo para a venda do bem praceado será a soma do valor do valor do débito fiduciário com o valor do débito condominial em execução, no valor de R\$ 185.616,09, atualizado até outubro/2025, que será atualizado pela tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até a data do início da hasta pública.

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.



Av. Marquês de São Vicente, nº 1619, Barra Funda, São Paulo – SP



contato@projudleiloes.com.br / juridico@projudleiloes.com.br



(11) 3273-9122



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 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.

08. 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.

09. 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.

10. 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.

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

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. DA DISPONIBILIZAÇÃO E PUBLICIDADE DOS DOCUMENTOS: O presente Edital e toda documentação relativa ao presente certame estão disponíveis no website www.projudleiloes.com.br.

17. 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.

18. 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.

19. 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.

20. 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.

21. 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





PRÓ-JUD LEILÕES



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. Anderson Antonucci

Juiz de Direito



Av. Marquês de São Vicente, nº 1619, Barra Funda, São Paulo – SP



contato@projudleiloes.com.br / juridico@projudleiloes.com.br



(11) 3273-9122