



PRÓ-JUD LEILÕES



EDITAL DE PRAÇA ÚNICA LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VI – PENHA DE FRANÇA – DA COMARCA DE SÃO PAULO

EDITAL de Praça Única de Leilão Judicial Eletrônico do bem abaixo descrito, bem como para intimação dos Executados **AMAURI FERNANDES DE SOUSA**, CPF nº 036.652.638-32; **LUIS HENRIQUE FERNANDES DE SOUSA**, CPF nº 043.110.538-35 do terceiro interessado **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUAIAUNA** CNPJ 67.665.075/0001-62 e demais interessados, extraídos dos autos da **EXECUÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, processo nº **0003364-25.2024.8.26.0006**, que tramita perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional VI – Penha de França – da Comarca de São Paulo, requerida por **CARLOS ALBERTO FERNANDES DE SOUSA**, CPF nº 073.902.928-22.

A **Dra. Luciana Mendes Simões Botelho**, 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: O APARTAMENTO Nº 52, LOCALIZADO NA RUA GUAIAUNA Nº 111, PENHA DE FRANÇA, SÃO PAULO – SP, CEP 03631-000. Assim descrito em sua Matrícula: Um apartamento nº 52, localizado no 5º andar do Edifício Guaiauna, situada à Rua Guaiauna nº 111, 3º Subdistrito Penha de França, com à área útil de 46,920ms², e à área comum de 15,577ms², e à área de total construída de 62.497 metros quadrados, cabendo-lhe a fração ideal de 1,994981% no terreno e nas coisas comuns do Edifício.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: O imóvel é composto por dois dormitórios, cozinha, sala, área de serviço e banheiro social.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 67.105 do 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

ÔNUS/GRAVAMES ATIVOS: Nada consta na Matrícula Imobiliária.

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 061.073.0165-8.

DÉBITOS CONDOMINIAIS: Consta ação de cobrança de débito condominial, autuada sob nº 1009034-90.2025.8.26.0006, em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional VI - Penha de França, acusando um débito de R\$ 1.732,56, em julho/2025. Entretanto, conforme acordo entre as partes, o débito condominial será pago com o valor da arrematação, bem como por força do art. 908 do CPC.

DÉBITOS DE IPTU: Situação regular, conforme Certidão Negativa de Débitos Tributários emitida em outubro/2026.



PRÓ-JUD LEILÕES



VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 272.500,94 atualizada até outubro/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\$ 249.000,00 realizada em novembro/2024.

RECURSOS: Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.

SITUAÇÃO: Desocupado em fevereiro/2025, conforme manifestação de fls. 94/95.

2. DA PRAÇA ELETRÔNICA:

PRAÇA ÚNICA	DATA	HORÁRIO
Início	10 / 11 / 2026	12 : 00 horas
Término	30 / 11 / 2026	12 : 00 horas

3. DO VALOR DE ARREMATACÃO: Praça Única, o valor mínimo para a venda do bem praceado será de **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação judicial que será atualizado pela tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até a data do início do leilão.

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.

6. DO PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem em prestações, poderá apresentar até o início do leilão, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à **70% (setenta por cento)** avaliação. Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, 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. A apresentação de propostas não suspenderá o leilão, bem como o lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta parcelada. Deverão ser observadas as demais regras do referido artigo da Lei processual. A comissão de 5% devida ao Leiloeiro/Gestor não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista diretamente ao Leiloeiro.

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



PRÓ-JUD LEILÕES



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.

8. DA ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir (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.

9. 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, 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.

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. 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.

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.



PRÓ-JUD LEILÕES



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 através do telefone (11) 2892-8648 e e-mail: contato@projudleiloes.com.br ou no respectivo Ofício Judicial onde tramita o processo.

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 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. Luciana Mendes Simões Botelho

Juíza de Direito