

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO – TJSP
PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

O Dr. José Carlos de França Carvalho Neto, Excelentíssimo Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional IV – Lapa – da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com fundamento nos artigos 882 a 903 do NCPC e Provimento CSM nº 1625/09 do TJ/SP, e ainda artigo 335, “caput”, do Código Penal, faz saber a todos quanto este edital virem, dele tiverem conhecimento ou a quem possa interessar, que será realizado o leilão público, presidido pela **Leiloeira Pública Oficial Sra. Fabiana Goldhar Raicher**, inscrita na **JUCESP sob nº 1314**, através do portal de leilões eletrônicos MÁXIMO LEILÕES (www.maximoleiloes.com.br), para venda dos bens abaixo descritos.

Para conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação:

Processo: 0010709-68.2012.8.26.0004 – Cumprimento de sentença – Débito condominial

Requerente: Condomínio Conjunto Residencial Alto do Jaraguá (CNPJ/MF sob nº 55.224.760/0001-74)

Requeridos: Mario Barbosa (CPF nº 060.765.138-08) e cônjuge se casado for.

Interessados: Empresa Gestora De Ativos S.A. - EMGEA (CNPJ/MF sob. nº 04.527.335/0001-13), Ozeas Soares Dos Santos (CPF nº 142.348.248-44) e cônjuge se casado for; Christiane Carla Passareli Xavier (CPF nº 286.430.848-72) e cônjuge Everton Xavier (CPF não informado nos autos)

Datas

1º Leilão com início no dia 21 de setembro de 2026 às 15h00, e com término no dia 24 de setembro de 2026 às 15h00, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado o 2º Leilão com início no dia 24 de setembro de 2026 às 15h01, e com término no dia 14 de outubro de 2026 às 15h00, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que o(s) bem(ns) serão entregues a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a **50% (cinquenta por cento), do bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.**

IMÓVEL: DIREITOS QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O APARTAMENTO Nº 82, localizado no 8º andar do EDIFÍCIO GRAMADO, BLOCO 1, integrante do “CONJUNTO RESIDENCIAL ALTO DO JARAGUÁ”, situado à Estrada Turística do Jaraguá, nº 1050, no 31º subdistrito- Pirituba, com a área útil de 45,3544m², a área comum de 47,2938m², a área total de 92,6482m², e fração ideal no terreno de 0,35701%, cabendo-lhe o direito de uma vaga na garagem situada no sub-solo e pavimento térreo do conjunto, em local indeterminado.

CADASTRO NA PREFEITURA MUNICIPAL LOCAL SOB O Nº 124.144.0095-0. Matrícula nº 63.578 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais) em dezembro de 2015, conforme laudo de fls. 237/281.

ÔNUS: R15. CONSTA Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal. **R. 16 CONSTA** Cessão de crédito em favor da Empresa Gestora de Ativos S.A. – EMGEA, decorrente da alienação fiduciária registrada na R.15. **NÃO CONSTA DÍVIDA ATIVA**, em julho de 2026. **NÃO HÁ DÉBITOS DE IPTU EM ABERTO.**

VALOR DO DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 245.528,64 (duzentos e quarenta e cinco mil, quinhentos e vinte e oito reais e sessenta e quatro centavos) em fevereiro de 2026.

ENDEREÇO: Estr. Turística do Jaraguá, 1050, apartamento 82, bloco I - Vila Jaraguá, São Paulo - SP, 05161-000. (numeração que consta na documentação extraída da municipalidade)

SALDO DEVEDOR DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Consta débito fiduciário em aberto no valor de R\$ 596.810,11 (quinhentos e noventa e seis mil, oitocentos e dez reais e onze centavos) em dezembro de 2022.

OBSERVAÇÃO: Consta o Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, Cessão de Direitos e outras avenças, firmado entre o executado e a Sra. Christiane Carla Passareli Xavier e seu cônjuge, Everton Xavier (Fls. 61/64) que não foi registrado na Matrícula Imobiliária. A referida penhora se encontra pendente de registro na matrícula imobiliária. **Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do arrematante.**

DA VENDA: O(s) imóvel(is) serão vendidos em caráter “AD CORPUS” e no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; - que correrão por conta do(a) arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES: Os bens apregoados em leilão público serão adquiridos sem ônus para o comprador, sejam eles de natureza tributária (IPTU), LAUDÊMIO, serão subrogados no valor da arrematação (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC), ou seja, o imóvel será transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas relativas à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao cartório de imóveis e órgãos competentes. Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

OBS: Conforme informado pelo síndico do condomínio exequente, ainda que o valor da arrematação seja insuficiente para a quitação integral dos débitos condominiais, o arrematante não responderá por eventual saldo devedor remanescente.

Conforme decisão de fls. 583/584, assim restou decidido: *“Consolidando tal posicionamento jurisprudencial, deparamos com os ditames da Súmula 478 do STJ, segundo a qual, “Na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário”. Destarte, reconhece-se o direito da Empresa Gestora de Ativos S/A - EMGEA quanto à habilitação do seu crédito, mas fica ressaltado que a preferência quanto ao recebimento do fruto da hasta pública compete ao exequente Condomínio Conjunto Residencial Alto do Jaraguá. Bem por isso, receberá primeiramente o credor retro mencionado e após, o que sobejar àquela satisfação, será repassado ao interveniente EMGEA. Anote-se”.*

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.maximoleiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construções ou reformas não averbadas no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante. O arrematante deverá ainda, assinar o auto de arrematação, conforme disposição do artigo 903, NCPC.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista ou a prazo. Pagamento à vista: o depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, (obtida através do site www.bb.com.br). Pagamento a prazo: depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor de lance mínimo, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, (obtida através do site www.bb.com.br) e o restante em até 30 (trinta) parcelas, com correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis) e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo (art. 891, parágrafo único, art. 895, § 1º, §2º, §7º e §8º, NCPC).

Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O arrematante pode pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015). Com igual destaque deve estar contido no edital que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC/2015). Propostas serão submetidas à apreciação pelo MM Juízo, somente se não houver lance à vista, pois o lance à vista é soberano em face de qualquer proposta. Caso não haja lances dentro do previsto pelo edital homologado, poderá o interessado encaminhar a proposta ao leiloeiro em um prazo de 15 dias a contar do encerramento do leilão, para o Leiloeiro protocolar junto aos autos do processo com uma possível proposta desde que não seja abaixo do valor previsto pelo novo CPC/15.

DO PAGAMENTO DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO: Caso o credor/autor opte por participar da hasta pública, na forma da lei em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito da demanda processual, depositando o valor excedente no mesmo prazo.

DO USO DA PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, a quota parte do coproprietário ou cônjuge alheio ao processo em questão, de acordo com a lei o coproprietário ou cônjuge alheio ao processo terá direito de preferência, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, possibilitando a livre concorrência, realizará o pagamento proporcional dos valores, com exceção de sua cota parte pois já lhe pertence.

PAGAMENTO, COMISSÃO DO LEILOEIRO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: A arrematação far-se-á mediante pagamento pelo arrematante através de guia de depósito bancário (emitida pelo leiloeiro), bem como a comissão do leiloeiro no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O leiloeiro emitirá cobrança de pagamento da comissão no mesmo momento de encaminhar a guia de dep. Judicial. Assinado o auto de arrematação a comissão será devida de maneira irretratável e irrevogável. Sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 -CNJ). Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

Em caso de acordo entre as partes, adjudicação, remissão ou pagamento integral da dívida, ocorridos após a entrega e publicação do edital, permanecerá devida ao Leiloeiro a comissão correspondente a **3% (três por cento)** sobre o valor da avaliação do bem, em razão dos serviços efetivamente prestados, conforme entendimento consolidado pelo E. STJ no REsp nº 185.656/DF, 3ª Turma, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU de 22/10/2001.

As propostas de arrematação protocoladas nos autos do processo não estarão isentas da comissão do leiloeiro. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: karina@maximoleiloes.com.br | walter@maximoleiloes.com.br.

DA VENDA DIRETA: Caso o bem imóvel descrito neste edital não receba nenhum lance, o referido bem será disponibilizado para venda direta pelo prazo de 90 (noventa) dias corridos, a contar do dia útil subsequente ao encerramento.

Durante este período, o leiloeiro oficial designado no edital ficará autorizado a receber propostas de compra, com valor não inferior ao lance mínimo estabelecido, garantindo-se a comissão do leiloeiro de 5% sobre o valor da venda.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício Cível onde tramita a presente ação, no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Av. das Nações Unidas, 12495 – 15º andar, conjunto 1549 – Torre Nações Unidas, Brooklin – São Paulo/SP – CEP 04578-000, através dos telefones (11) 2365-9908 | 92601-6033 | 93440-0400 | 99145-6033 ou pelos e-mails: karina@maximoleiloes.com.br e walter@maximoleiloes.com.br. Ficam os **EXECUTADOS**, seu cônjuge se casado for, aos credores hipotecários e fiduciários caso tenha, demais exequentes interessados na alienação do bem e demais interessados, coproprietários, Prefeitura Municipal, tutores e curadores caso tenha, **INTIMADOS** das designações supra, nos termos do art. 274, parágrafo único art. 887, § 2º, §3º e § 5º e art. 889, parágrafo único, todos do Novo Código de Processo Civil, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. Não consta nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.maximoleiloes.com.br. Será o edital, afixado e publicado.

São Paulo, 20 de agosto de 2026.

Eu, _____, escrevente digitei.

Eu, _____, diretor(a) conferi e subscrevi.

DR. JOSÉ CARLOS DE FRANÇA CARVALHO NETO