EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO – TJSP

PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO

A Dra. Erika Lais Ferreira Portela Vieira, Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara - 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 quantos este edital virem, dele tiverem conhecimento ou a quem possa interessar, que será realizado o leilão público, conduzido 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: 1003290-07.2017.8.26.0003 – Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais.

Requerente: CONDOMÍNIO EDIFICIO SIENA (CNPJ/MF sob. nº 60.260.064/0001-53)

Requeridos: ESPÓLIO DE DEOGLEDES MONTICUCO (CPF/MF nº 024.004.309-00) na pessoa do inventariante DEOGLEDES MONTICUCO JUNIOR (CPF/MF nº 302.262.178-76); e MARIA DO SOCORRO PARENTE MONTICUCO (CPF/MF nº 116.461.758-32) e cônjuge se casada for.

Interessados: Prefeitura do Município de São Paulo (CNPJ/MF sob. nº 46.395.000/0001-39)

Data

1º Leilão com início no dia 04 de janeiro de 2027 às 15h00, e com término no dia 07 de janeiro de 2027 às 15h00, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designado o 2º Leilão com início no 07 de janeiro de 2027 às 15h01, e com término no dia 28 de janeiro de 2027 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 **60% (sessenta por cento)**, do bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital

IMÓVEL: O APARTAMENTO Nº 51, localizado no 4º andar do "EDIFÍCIO SIENA", situado na Avenida Damasceno Vieira, nº 1.215, esquina com a Avenida Mascote, na Vila Mascote/ no 42º Subdistrito - Jabaquara - contendo a área útil de / 216,39m2, área comum do edifício de 111,46m2 e área exclusiva de garagem de 66,56m2, com a área total de 394,41m2,/ cabendo-lhe uma fração ideal de 7,9007% no terreno condominial, correspondendo ao referido apartamento duas vagas, sob nºs 24 e 25, na garagem coletiva. Matrícula nº 93.730 do 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. Contribuinte nº 089.114.0011-4.

ÔNUS: AV. 10 PENHORA EXEQUENDA. CONSTA DÍVIDA ATIVA no valor de R$ 145.218,57 correspondente ao ano de 2017 a 2025. **CONSTA IPTU** no valor de R$ 13.414,13 correspondente ao ano de 2026.

ENDEREÇO: Avenida Damasceno Vieira nº 1.215 apartamento nº 51 do Edifício Siena, no bairro Vila Mascote.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 1.170.000,00 (um milhão, cento e setenta mil reais), em setembro de 2025, conforme laudo às fls.726/761

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 1.228.187,27 (um milhão, duzentos e vinte e oito mil, cento e oitenta e sete reais e vinte e sete centavos) – novembro/2026. O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo para os débitos judiciais comuns.

VALOR DO DÉBITO DA DEMANDA: R$ 889.864,91 (oitocentos e oitenta e nove mil, oitocentos e sessenta e quatro reais e noventa e um centavos), novembro de 2026.

OBSERVAÇÃO: DELIBERAÇÃO EM ASSEMBLEIA: Conforme informado pelo exequente às fls. 829/830, o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SIENA, em Assembleia Geral Extraordinária, deliberou que se dará por satisfeito com o valor que lhe couber do produto da arrematação. A respectiva ata, em fase de registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, será oportunamente juntada aos autos. Assim, por expressa deliberação do credor condominial, e em exceção ao disposto no art. 1.345 do Código Civil, o arrematante não responderá por eventual saldo de débitos condominiais vencidos até a data da arrematação que não seja

coberto pelo valor da arrematação, incluindo cotas ordinárias e extraordinárias, fundo de reserva, multas, juros, correção monetária, custas e honorários. Esses débitos serão satisfeitos exclusivamente com o produto da arrematação, observada a ordem de preferência legal (art. 908, § 1º, do CPC e art. 130, parágrafo único, do CTN), e o imóvel será transferido ao arrematante livre de tais débitos. Ficarão a cargo do arrematante somente as despesas condominiais vencidas a partir da data da arrematação.

DA VENDA: O(s) imóvel(is) serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do 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 ele de natureza tributária (IPTU), LAUDÊMIO, serão sub-rogados 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).

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 lanço 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 construção

ou reformas não averbados 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).

DO LANCE PARCELADO: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá ofertar **lance parcelado diretamente na plataforma www.maximoleiloes.com.br**, na opção própria e durante o período do leilão. Esse lance concorre em tempo real com os demais lances parcelados, sem necessidade de proposta escrita protocolada nos autos (art. 895, I e II, do CPC). O lance parcelado observará as seguintes condições:

a) **valor mínimo:** no 1º leilão, não inferior ao valor da avaliação atualizada; no 2º leilão, não inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada;

b) **entrada:** pagamento à vista de, no mínimo, **25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance**, por guia de depósito judicial, em até 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão (art. 895, § 1º, do CPC);

c) **saldo:** em até **30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas**, corrigidas mensalmente pela Tabela Prática do E. TJSP, garantido por **hipoteca do próprio imóvel** (art. 895, §§ 1º e 2º, do CPC);

d) **comissão:** a comissão de 5% (cinco por cento) do leiloeiro incide sobre o valor total do lance e será paga à vista, em até 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão.

Prevalência dos lances: o lance à vista sempre prevalecerá sobre o lance parcelado (art. 895, § 7º, do CPC). Entre lances parcelados, prevalecerá o de maior valor; em igualdade de condições, o formulado em primeiro lugar (art. 895, § 8º, do CPC). O lance parcelado vencedor ficará sujeito à homologação do MM. Juízo.

Inadimplemento: em caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as vincendas (art. 895, § 4º, do CPC). O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, nos próprios autos, a execução do valor devido (art. 895, § 5º, do CPC). Ao ofertar lance parcelado, o licitante declara ciência e concordância com essas condições.

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.

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 mesmo terá a preferência na arrematação, 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 à vista do preço 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. 17 e 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de mais 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 lanço (art. 7º da Resolução 236/2016 -CNJ). Eventual regularização perante 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, 04578-000, através dos telefones (11) 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, 09 de novembro de 2026.

Eu,_____, escrevente digitei.

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

_____

DRA. ERIKA LAIS FERREIRA PORTELA VIEIRA