

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

2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I – SANTANA – 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 MIRIAN DOS SANTOS SILVA PANKO, CPF nº 100.987.378-48; do coproprietário GEORGE BERICUA PANKO, CPF nº 036.970.098-58; do terceiro interessado CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04; da PREFEITURA DE SÃO PAULO, CNPJ nº 46.395.000/0001-39 e demais interessados, extraído dos autos do PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL – DESPESAS CONDOMINIAIS, processo nº 0030439-74.2012.8.26.0001, que tramita perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana – da Comarca de São Paulo, requerida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTANA, CNPJ nº 58.492.489/000146.

A **Dra. Ana Claudia Dabus Guimarães e Souza**, MMª Juíza de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos que virem ou tiverem conhecimento do presente Edital, que, com fundamento nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, bem como nos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - NSCGJ e demais legislações aplicas à espécie, 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:

Bens: O APARTAMENTO sob nº 52, localizado no 5º andar do EDIFÍCIO PAPOULA, Bloco "A", integrante do RESIDENCIAL ALTOS DE SANTANA, situado à rua Franklin do Amaral, nº 1.051, no 8º Subdistrito – Santana desta Capital, contendo a área útil ou privativa de 42,60 metros quadrados, área comum de 33,261 metros quadrados, área total de 75,861 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,8197%. **Descrição do Imóvel:** O imóvel é composto por dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e lavanderia. O condomínio possui playground, salão de festas, piscina. **Matrícula:** nº 64.497 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. **Contribuinte Municipal SQL** nº 305.131.0124-9. **Ônus/Gravames ativos: R.02** – Registrada a HIPOTECA em favor da Caixa Econômica Federal, cujo débito importa o valor de R\$ 1.025.789,57 atualizado até julho/2015; **AV.03** – Averbada a PENHORA exequenda. **Débito de IPTU:** R\$ 238,76 em aberto referente ao exercício de 2024, R\$ 1.321,58 em dívida ativa, atualizada até setembro/2024. Em conjunto com **A VAGA INDETERMINADA, E INDIVIDUAL sujeita ao auxílio de manobrista, localizada no subsolo do RESIDENCIAL ALTOS DE SANTAN, situado à rua Franklin do Amaral, nº 1.051, no 8º Subdistrito – Santana desta Capital**, contendo a área útil e total de 17,132 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,1648%. **Matrícula:** nº 64.498 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. **Contribuinte Municipal SQL** nº 305.131.0002-1 em área maior. **Ônus/Gravames ativos: R.02** – Registrada a HIPOTECA em favor da Caixa Econômica Federal; **AV.03** – Averbada a PENHORA exequenda. **Débito de IPTU:** Não foi possível localizar. **Avaliação:** R\$ 238.604,94 atualizada até agosto/2024, que será atualizada até a data do início do leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Avaliação original:** R\$ 233.100,00 realizada em fevereiro/2024. **Débito da Ação/Condomínio:** R\$

198.799,03 atualizado até dezembro/2021, que será atualizado até a data do leilão. **Recursos:** Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. **Situação:** Ocupado.

Da Praça eletrônica: A 1ª praça terá início no dia **03 de fevereiro de 2025 às 13:00hs** e se estenderá por 03 (três) dias, encerrando-se no dia **06 de fevereiro de 2025, às 13:00hs**. Não havendo oferta de lances, seguir-se-á, sem interrupção, a 2ª praça, que se encerrará no dia **27 de fevereiro de 2025, às 13:00hs**.

Do Valor Mínimo: Na 1ª praça, o valor mínimo para a venda do bem praceado será o valor da avaliação judicial que será atualizado pela tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até a data do início da hasta pública. Na 2ª praça, o valor mínimo para a venda corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizado. **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. Se o(a) arrematante não efetivar o depósito judicial do lance aceito, no prazo estabelecido, o gestor do sistema comunicará, imediatamente, o fato ao juízo, bem como informará os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do NCPC (art. 21 do Prov. CSM nº 1625/2009). **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. **Do Parcelamento:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; **(i)** até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; **(ii)** até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior a **60% (sessenta por cento)**. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 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, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil). A comissão de 5% devida ao Leiloeiro/Gestor não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista diretamente ao Leiloeiro. **Do Direito de Preferência:** 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, que deve ser manifestado por escrito diretamente ao Leiloeiro até o final do leilão. **Da Remição/ Acordo/ suspensão:** **(i)** Se o executado ou qualquer interessado, após a publicação do edital, compor-se, quitar o débito total ou parcialmente, solicitar a suspensão do leilão ou substituição dos bens após a publicação do Edital e antes da data da praça ou em seu curso, será devida a comissão arbitrada pelo Juízo de 2,5% do valor da avaliação dos bens constritos. **(ii)** Se a remição ou anulação do leilão ocorrer após a realização do leilão com arrematante, sem culpa do Leiloeiro, será devida a comissão integral de 5% sobre o valor da arrematação, nos termos do §3º, do artigo 7º, da Resolução nº 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça. **Das Despesas:** O bem será vendido em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontra 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, eventual regularização perante os órgãos competentes e sua imissão na posse etc. **Débitos Tributários:** Eventuais débitos tributários ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional. **Demais Débitos:** Eventuais outros débitos que recaiam sobre o bem e que não sejam cobertos pelo valor da arrematação são de responsabilidade do arrematante. **Das Demais Condições: (i)** 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. **(ii)** Se o exequente arrematar a coisa, não estará obrigado a exhibir (depositar) o preço, salvo se: exceder ao crédito atualizado, caso em que deverá efetuar o depósito judicial da diferença, em 24 horas, bem como a comissão do leiloeiro, que não é considerada despesa processual, sob pena de se declarar sem efeito a arrematação; se houver concurso de credores, deverá efetuar o depósito judicial do lance, nos autos, no prazo de 24 horas, para posterior análise judicial do concurso de credores, sob pena de se declarar sem efeito a arrematação, sendo o bem levado a novo pregão eletrônico, às custas do(a)s exequente(s) (parágrafo primeiro do art. 892, do NCPC); **(iii)** O presente Edital e toda documentação relativa ao presente certame estão disponíveis no website www.projudleiloes.com.br. **Da Legislação:** A Alienação Judicial Eletrônica obedecerá ao disposto na legislação vigente aplicável à espécie, 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 e do Decreto nº 21.981/32. **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. **Como Participar:** 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. **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 aceitas oferta de lances via telefone, fax, e-mail, carta, ou qualquer outra forma que não seja no próprio sistema on-line. **Informações:** Maiores esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente na sede da **PRÓ-JUD LEILÕES** ou através de e-mail: contato@projudleiloes.com.br ou ainda pelo telefone nº 11-2892-8648 e via whatsapp/ celular nº 98366-4084. **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. Ana Claudia Dabus Guimarães e Souza

Juíza de Direito