

EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

O(A) Dr. Gustavo Blumer Alves, M.Mº. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro - Comarca da Capital - SP, **FAZ SABER** a todos quanto a este edital virem ou dele conhecimento tiverem, com fulcro nos arts. 879 a 903, do CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016 e arts. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, Wesley Oliveira Ascanio, matriculado na JUCESP sob o nº 1.137, devidamente homologado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por meio da plataforma eletrônica www.tabaleiloes.com.br, levará a público para venda e arrematação o bem descrito abaixo de acordo com as regras expostas a seguir.

PROCESSO: 0204806-79.2009.8.26.0002. EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORADA DAS PAINEIRAS. (CNPJ/CPF nº 17.163.381/0001-22) **EXECUTADO:** ESPOLIO DE JOAQUIM ANTONIO DA SILVA (CNPJ/CPF nº 897.627.898-49) REP PELA INVENTARIANTE EDITE FRANCISCA DE ALMEIDA (CNPJ/CPF nº 320.431.129-53). **INTERESSADO:** MASSA FALIDA DA BPLAN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (CNPJ/CPF Nº 00.601.246/0001-19), BANCO DO BRASIL (CNPJ/CPF Nº 00.000.000/0001-91), PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ/CPF Nº 46.395.000/0001-39), DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ Nº 08.036.157/0001-89).

LEILÃO/DATAS: O 1º leilão terá início em **03/11/2026 às 11:00** com encerramento em **06/11/2026 às 11:00** com lances correspondente a diferença entre o valor de avaliação atualizado e o saldo devedor do compromisso de compra e venda, a ser corrigido e acrescido de juros de mora (1% ao mês) conforme decisão de fls. 1282, qual seja R\$ 327.245,65 (trezentos e vinte e sete mil, duzentos e quarenta e cinco reais e sessenta e cinco centavos). Caso não haja lance no 1º Leilão, terá início imediatamente o 2º Leilão, que se encerrará em **26/11/2026 às 14:00**, com lances não inferiores a 60% do valor acima mencionado, qual seja R\$ 196.347,39 (cento e noventa e seis mil, trezentos e quarenta e sete mil reais e trinta e nove centavos).

DÉBITO DA AÇÃO: R\$ 337.726,48 (trezentos e trinta e sete mil, setecentos e vinte e seis reais e quarenta e oito centavos) (maio/2023).

SISTEMA: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do www.tabaleiloes.com.br, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais. Caberá ao Leiloeiro do sistema de alienação judicial eletrônica a definição dos critérios de participação na alienação judicial eletrônica com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances. (art. 14, da resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça).

LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais do leilão, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances.

BEM(NS): Lote 1 - Direitos oriundos do contrato de compra e venda sobre o apartamento nº 93, localizado no 9º andar ou 12º pavimento do "Edifício Morada das Paineiras", situado na Rua Coronel Francisco Júlio César Alfieri, nº 340, Rua Másculo a Rua Érico Gonçalves Machado, na Vila São Paulo, bairro da Campininha, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 77,72m² e a área de uso comum de 101,662m², na qual acham-se incluídas as áreas referentes a 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 1º e 2º subsolos, destinadas a guarda de igual número de automóveis de passeio, sujeitos a utilização de manobrista, perfazendo a área total de 179,382m², sendo 149,884m² em áreas cobertas e edificadas a 29,498m² em áreas descobertas, correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,3461% no terreno e demais partes comuns do condomínio. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 15 na matrícula nº 223.311. **Matrícula Imobiliária nº 323.882, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.**

Contribuinte nº 120.021.0096-8 (unidade penhorada).

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 402.000,00 (quatrocentos e dois mil reais) (Outubro/2022 – Avaliação às Fls. 1.085/1.138).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 477.723,08 (quatrocentos e setenta e sete mil, setecentos e vinte e três reais e oito centavos), atualizado em setembro de 2026, de acordo com a Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP (INPC), e que poderá ser atualizado até a data da arrematação para que não seja caracterizado preço vil.

ÔNUS: Consta na matrícula do imóvel: AV.2 - Penhora Exequenda. Conforme consulta realizada junto à Prefeitura de São Paulo, em setembro de 2026, verifica-se a existência de débitos de IPTU em atraso no valor de R\$ 4.042,18, referentes ao exercício de 2026 e R\$ 121.053,48, inscritos em dívida ativa.

OBSERVAÇÕES PROCESSUAIS: I – Conforme consta do laudo de avaliação, o apartamento nº 93 é constituído por sala, 02 (duas) suítes, 03 (três) dormitórios, lavabo, cozinha, área de serviço e 03 (três) banheiros. O imóvel possui área privativa de 77,72 m² e área comum de 101,66 m², totalizando 179,38 m², estando incluída nessa metragem a área destinada à garagem, com capacidade para 02 (dois) automóveis de porte médio. **II** – O Executado adquiriu os imóveis anteriormente mencionados mediante Compromisso de Compra e Venda. Todavia, diante da ausência de averbação do referido compromisso junto à matrícula imobiliária, foi deferida a penhora dos direitos aquisitivos pertencentes ao Executado sobre os respectivos bens imóveis. **III** – De acordo com o despacho de fls. 1451, o arrematante não será responsável pelo pagamento de eventual dívida referente às contribuições condominiais, em razão da sub-rogação estabelecida pelo artigo 908, §1º, do Código de Processo Civil. Ressalvou-se, ainda, que, diante da preferência atribuída ao crédito tributário, o produto obtido com eventual arrematação deverá ser destinado prioritariamente à satisfação do débito relativo ao IPTU. **IV** – Conforme estabelecido no despacho de fls. 1282, a constrição judicial não recai propriamente sobre o imóvel, mas sobre os direitos relativos ao imóvel, decorrentes do compromisso de compra e venda. Dessa forma, o arrematante, ao sub-rogar-se na posição jurídica do promitente comprador, ficará incumbido de promover a quitação das obrigações decorrentes do respectivo compromisso de compra e venda. **V** – Segundo manifestação apresentada pela Massa Falida da Bplan Construtora e Incorporadora Ltda., o saldo devido em relação ao imóvel, decorrente do compromisso de compra e venda e atualizado até janeiro de 2023, correspondia a R\$ 150.477,43 (cento e cinquenta mil, quatrocentos e setenta e sete reais e quarenta e três centavos), conforme manifestação juntada aos autos às fls. 1255. **VI** – Conforme se verifica às fls. 1239/1243, foi juntada aos autos decisão proferida no processo de Falência nº 0624885-65.1996.8.26.0100, na qual restou determinado que eventual alienação dos direitos de compromissários compradores deverá considerar a existência de saldo ainda não integralmente quitado, devendo tal circunstância constar expressamente do edital de venda, sob pena de nulidade. Isso porque o adquirente dos referidos direitos deverá promover, perante a Massa Falida, a quitação do montante pendente, devidamente atualizado. A decisão consignou, ainda, que, em caso de alienação, o respectivo valor deverá ser encaminhado ao Juízo Falimentar, a quem competirá administrar os atos relacionados aos bens que integram o patrimônio da massa, inclusive no que se refere ao crédito condominial perante a Massa Falida. Dessa forma, deve-se consignar que o imóvel objeto da penhora possui propriedade dominial pertencente à Massa Falida. **VII** - Segundo o art. 843 do Código de Processo Civil, o valor da fração ideal do direito penhorado pertencente ao cônjuge do falecido executado será extraído do produto da arrematação.

DA PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte do coproprietário/cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência, devendo ainda se habilitar para participar do leilão. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: contato@tabaleiloes.com.br, antes do início do certame) o seu direito de igualar o lance de terceiro, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

BAIXA DE PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus, serão todos cancelados junto ao órgão local, pelo M.M. Juízo comitente do leilão, através da expedição do competente mandado de cancelamento.

DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Em caso de arrematação, o crédito do exequente, por sua natureza *propter rem*, bem como eventuais débitos de IPTU/ITR, foro e laudêmio, quando aplicáveis, terão preferência sobre os demais créditos, sendo os valores atualizados e acrescidos das parcelas vincendas até a data da alienação, nos termos dos arts. 323 e 908, §§ 1º e 2º, do CPC e do art. 130, parágrafo único, do CTN, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa. Caso o valor da arrematação não seja suficiente para a quitação integral dos débitos condominiais, a diferença será de responsabilidade do arrematante, conforme art. 1.345 do Código Civil, salvo decisão judicial em contrário ou deliberação do condomínio ou credor, devidamente comprovada nos autos. O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, cabendo ao arrematante verificar a situação documental e promover eventuais regularizações necessárias. Os atos necessários à expedição da carta de arrematação, registro imobiliário, recolhimento de ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante, conforme arts. 901, caput, §§ 1º e 2º, e 908, § 1º do CPC. Os valores da avaliação e dos débitos serão atualizados até a data da efetiva praça.

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, CPC.). Havendo indisponibilidade nos sistemas bancários ou necessidade de liberações de aplicações financeiras, o pagamento poderá ser prorrogado por mais 24 (vinte e quatro) horas.

PAGAMENTO PARCELADO: O interessado poderá apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta por valor correspondente a diferença entre o valor de avaliação atualizado e o saldo devedor do compromisso de compra e venda, a ser corrigido e acrescido de juros de mora (1% ao mês) conforme decisão de fls. 1282, qual seja R\$ 327.245,65 (trezentos e vinte e sete mil, duzentos e quarenta e cinco reais e sessenta e cinco centavos) ou até o início do segundo leilão, proposta por valor que não seja inferior ao estabelecido para venda em 2ª praça/2º leilão, qual seja R\$ 196.347,39 (cento e noventa e seis mil, trezentos e quarenta e sete mil reais e trinta e nove centavos). A proposta deve conter, 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, a ser corrigido monetariamente (art. 895 e seguintes, CPC.).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

INADIMPLEMENTO: Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante a qualquer momento, será cobrada multa compensatória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias a diferença (art. 892, §1º, CPC.). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao leiloeiro.

ACORDO OU REMIÇÃO: Após a publicação do edital, em caso de acordo ou remição, fica o executado obrigado a pagar a comissão devida ao Leiloeiro de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor do

acordo/pagamento entabulado. No caso de leilão de bem hipotecado, o executado poderá remi-lo até a assinatura do auto de arrematação, oferecendo preço igual ao do maior lance oferecido (art. 902 do CPC).

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado no site www.tabaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, CPC, suprindo eventual insucesso nas intimações pessoais de todas as partes e interessados, ficando-os intimados, caso não sejam localizados no endereço informado nos autos, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

PENALIDADES: Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do C.C., ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do C.P.: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem.

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: www.tabaleiloes.com.br ou Telefone/WhatsApp (11) 3249-4680.

JUIZ(A) DE DIREITO