

EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA
2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IX – VILA PRUDENTE / SP

Edital de 1ª e 2ª Praça do Imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** da requerida **MARIA EUGÊNIA FROTA** (CPF: 125.996.328-46) e do credor tributário **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**, extraída dos autos da AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL – COMPRA E VENDA, promovida por **ESPÓLIO DE JOÃO BATISTA MOREIRA** (CPF: 019.115.968-96), representado por **ELAINE SOUZA SANTOS MOREIRA** (CPF: 569.874.045-34). PROCESSO: **0013812-05.2011.8.26.0009**.

O **DR. OTÁVIO AUGUSTO DE OLIVEIRA FRANCO**, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional IX – Vila Prudente / SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, a todos quanto este edital vierem ou dele conhecimento tiver e interessar possa que, com fundamento no artigo 882 e parágrafos, e art. 884, I e II, ambos do CPC, regulamentado pelos Provimentos CSM 2306/2015, 2427/2017 e 2614/2021 do TJSP, Provimento CG 19/2021, Resolução 233/2016 do CNJ e Art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, a leiloeira **Renata Franklin Simões - JUCESP nº 1040**, levará a público pregão de venda e arrematação através da plataforma **IMPACTO LEILÕES** (www.impactoleiloes.com.br), em **1ª Praça com início no dia 23/09/2025 às 11:00 horas e com término no dia 26/09/2025 às 11:00 horas**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação judicial, e não havendo licitante, fica desde já designado a **2ª Praça com início no dia 26/09/2025 às 11:01 horas e com término no dia 16/10/2025 às 11:00 horas**, onde será aceito lance a partir de **65%** do valor da avaliação, conforme art. 885 - O juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento que poderão ser prestadas pelo arrematante.

IMÓVEL: O APARTAMENTO Nº 144, localizado no 14º pavimento-tipo do Bloco “A”, integrante do empreendimento denominado “CONJUNTO RESIDENCIAL DAS PEDRAS”, com entrada pelo nº 9.200 da Avenida Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello, no Jardim Ângela, 26º Subdistrito – Vila Prudente, com a área privativa de 63,310m², a área comum de divisão não proporcional de 9,389m², a área comum de divisão proporcional de 32,0177m², perfazendo a área de construção de 104,7167m², e a fração ideal no terreno condominial de 0,002525, equivalente a 34,319872m², correspondendo-lhe uma vaga para estacionamento de veículo de passeio, em local indeterminado, sujeito ao uso de manobrista, cuja área está incluída na área comum do apartamento. O terreno, que também faz frente para a estrada Casa Grande e Passagem “2” (esta não aberta), onde está construído o referido empreendimento, encerra a área de 13.590,67m². Matrícula 159.740 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo / SP. Cadastrado junto a Prefeitura Municipal de São Paulo sob Contribuinte nº 155.369.0060-8. **Avaliação (fls. 826/891):** R\$ 338.710,00 em fevereiro/2025, homologado por decisão de fls. 906. **Ocupação:** Imóvel encontra-se ocupado pela requerida. **IPTU/2025:** Conforme Notificação de Lançamento: Isenção Pelo VVI - Lei 17.719/21, Art. 2. **Condomínio:** R\$ 471,16.

ÔNUS: Nada consta na referida matrícula. Consta a junto a Prefeitura débitos de IPTU inscritos na dívida ativa referente aos exercícios de 2015 à 2022, no valor de R\$ 17.989,64. De acordo com

informações da Administradora do Condomínio não consta nenhuma cota condominial em aberto. Não consta nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica.

DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM – No primeiro pregão o valor mínimo para a venda do imóvel apregoado será o valor da avaliação judicial atualizada correspondente a **R\$ 348.707,00** (julho/2025). No segundo pregão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **65%** do valor da avaliação judicial devidamente atualizada correspondente a **R\$ 226.660,00** (julho/2025).

COPROPRIETÁRIOS E DIREITO DE PREFERÊNCIA – Conforme art. 843 – Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente a cota parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. § 1º. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. Observação: O coproprietário que tiver interesse em exercer seu direito de preferência deverá se cadastrar no site como qualquer outro participante e enviar seu lance pelo sistema, devendo também formalizar sua intenção de participação através do e-mail juridico@impactoleioes.com.br, para que seja identificado no sistema como coproprietário.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o bem e todas as providências e despesas relativas à transferência, desocupação, recolhimento de ITBI, certidões, registro, desmembramento de área, regularização de área construída, transporte e outras despesas pertinentes, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de natureza “*propter rem*”, IPTU e demais taxas e impostos, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme art. 130, caput do CTN. Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço. Aplicando-se o artigo 908 do CPC no que couber.

AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA E NÃO RESPONSABILIDADE POR DÉBITOS PRETÉRITOS: O arrematante do imóvel objeto deste leilão judicial adquire o bem em caráter originário, não sendo responsável por quaisquer débitos, ônus ou encargos pretéritos incidentes sobre o imóvel, incluindo, mas não se limitando a: Débitos tributários, taxas e contribuições, encargos condominiais, outros débitos ou ônus de qualquer natureza vinculados ao bem imóvel. A arrematação do imóvel é realizada livre e desembaraçada de quaisquer débitos ou ônus pretéritos, cabendo ao proprietário anterior a responsabilidade por eventuais débitos existentes e não quitados por meio desta ação até a data da arrematação, aplicando-se o artigo 908 do CPC no que couber e Tema 1134 do STJ. Recursos repetitivos. (REsp 1.914.902, REsp 1.944.757 e REsp 1.961.835).

DA ARREMATÇÃO: O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do NCPC, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e

pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º, deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos). Se o credor optar pela não adjudicação, a seu critério, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do juízo. Caso haja interesse na arrematação, deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo, sendo que nesse caso (arrematação), deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista ou parcelado. **Pagamento à vista:** O depósito deve ser efetuado no prazo de até 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo. **Pagamento parcelado:** Depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor do lance vencedor, no prazo de 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo, e o restante em até 30 parcelas, corrigidas mensalmente pelo índice do TJSP e garantido pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), Art. 895, §1º, §2º, §4º, §5º, §6º, §7º, §8º, e §9º do NCPC, ficando desde já consignado que o lance para pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o lance para pagamento parcelado, ainda que mais vultuoso (Art. 895 §7º). Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao M.M Juízo competente para aplicação das medidas cabíveis.

LANCES: A plataforma IMPACTO LEILÕES diferencia lances à vista de lances parcelados, ou seja, o sistema aceitará lances na condição parcelada somente se não houver lances à vista. A partir do momento que for ofertado um lance à vista os lances na forma parcelada não serão mais aceitos pelo sistema, no entanto, o participante poderá alterar a forma de pagamento a qualquer momento para permanecer na disputa. Conforme Resolução 236, Art. 21 - Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

ATRASO DAS PARCELAS: No caso de atraso no pagamento de qualquer uma das parcelas, haverá incidência de multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas), conforme artigo 895, § 4º, CPC/2015. E, em caso de inadimplemento, haverá a possibilidade do exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015).

BAIXAS REGISTRAS: Finalizada a arrematação, a pedido do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns).

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar do leilão deverá se cadastrar e anexar os documentos exigidos para liberação do cadastro, que deverá ocorrer com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis do início do leilão na plataforma on-line www.impactoleiloes.com.br, e, após liberação do cadastro, requerer a habilitação específica para este leilão.

DA DESISTÊNCIA E NÃO PAGAMENTO DO LANCE: Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme art. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou comissão da leiloeira o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado em favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

COMISSÃO: A comissão devida a leiloeira será de **5%** (cinco por cento) sobre o lance vencedor, comissão não incluída no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será paga pelo arrematante no prazo de 24 horas do encerramento do leilão, através de guia judicial vinculada aos autos do processo, 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO: Nos casos de acordo, remição, desistência ou ineficácia da arrematação, será observado o disposto no Artigo 7º da Resolução 236, de 2016 do Conselho Nacional da Justiça, o leiloeiro fará jus à comissão 5% prevista neste edital. Ainda, se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o(a)(s) executado(a)(s), suportá-lo integralmente.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente junto ao Ofício onde tramita a ação ou através do Tels.: (11) 3564-0717 e (11) 9.9147-8616 ou e-mail: juridico@impactoleiloes.com.br, ou ainda, no escritório da leiloeira localizado na Rua Paracatu, nº 309 - conjunto 101 – Parque Imperial – São Paulo / SP.

Ficam os **EXECUTADOS E DEMAIS INTERESSADOS INTIMADOS** das designações supra, 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. Será o edital, afixado e publicado na forma da lei.

DR. OTÁVIO AUGUSTO DE OLIVEIRA FRANCO

Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional IX – Vila Prudente