



## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Processo Digital:** 0127364-39.2006.8.26.0003  
**Classe/Assunto:** Procedimento Comum Cível - Condomínio  
**Exequente:** Condomínio Residencial Santa Emília  
**Executado:** Espólio de Antônio José Simões e Outro

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): ESPÓLIO DE JOSÉ ANTÔNIO SIMÕES (CPF/MF 289.214.968-15) e REGINA MADALENA RISSATO SIMÕES (CPF/MF 001.150.978-30); bem como do(s) credor(es) hipotecário(s) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ 00.360.305/0001-04), e demais interessados, expedido no PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL, Processo nº 0127364-39.2006.8.26.0003, em trâmite na 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III – JABAQUARA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, requerida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTA EMÍLIA (CNPJ 62.578.042/0001-61).

O MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). LAURENCE MATTOS, da 3ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pelo leiloeiro oficial EDUARDO DA SILVA PINTO, matriculado na JUCESP sob nº 980 na plataforma eletrônica ([www.leilaoeletronico.com.br](http://www.leilaoeletronico.com.br)), nas condições seguintes:

**BEM:** APARTAMENTO Nº 34, localizado no 3º andar do EDIFÍCIO SANTA EMÍLIA, localizado na Av. Francesco Del Cossa, 21 - Sacomã, São Paulo/SP. Conta com área privativa real de 61,24m², a área de uso comum não proporcional de 24,89m², a área de uso comum proporcional real de 15,13m², a área total real de 101,26m², correspondendo-lhe o direito a uma vaga no estacionamento descoberto localizado no pavimento térreo do Edifício. Matrícula nº 60.004 do 14º CRI de São Paulo/SP. Contribuinte nº 157.130.0040-1.

### ÔNUS:

<b>Matrícula Imobiliária nº</b>	60.004	14º CRI de São Paulo/SP		
<b>Inscrição Cadastral nº</b>	157.130.0040-1			
<b>Ônus</b>				
<b>Averbação/Registro</b>	<b>Data</b>	<b>Ato</b>	<b>Processo</b>	<b>Beneficiário</b>



R. 04	08/10/2007	Penhora	003.98.209.253-1	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTA EMÍLIA
-------	------------	---------	------------------	--

**Valor de avaliação:** R\$ 167.000,00 (06/2024), atualizado para R\$ 169.449,72 (11/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

**Débitos Tributários:** Não foram encontrados débitos inscritos na Dívida Ativa, assim como não foram encontrados débitos relacionados ao exercício do ano vigente (até 11/2024). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**Débito Exequendo:** R\$ 335.014,59 (07/2023). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

**2 - DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 25/02/2025 às 14:30hs, e termina em 11/03/2025 às 14:30hs; 2ª Praça começa em 11/03/2025 às 14:31hs, e termina em 26/03/2025 às 14:30hs.

**3 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) e tendo em vista que o crédito condominial é superior ao valor de avaliação e por orientação do credor, em também será por valor igual ou superior da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC), sendo aquelas de valor inferior ao da avaliação enviadas impreterivelmente até o encerramento do 1º Leilão.

**4 - PAGAMENTO** - O preço do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos



documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

**5 - DO INADIMPLEMENTO** - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro 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.

**6 - COMISSÃO DO LEILOEIRO** - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista por meio de PIX/TED na conta do leiloeiro, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ). A comissão do leiloeiro, 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.

**7 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

**8 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Em caso de arrematação, os débitos de condomínio, por sua natureza "*propter rem*", bem como os débitos de IPTU, acrescidos das parcelas vincendas até a realização da alienação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, bem como eventuais débitos de condomínio com débitos vencidos até a data do leilão (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN e Tema 1134 do STJ), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, será dada quitação em favor do arrematante dos débitos vencidos até a data do leilão. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, sendo que a baixa de eventuais gravames se dará nos termos do Art. 320-G da Resolução nº 188/24 do CNJ, ou seja, o MM. Juízo da causa determinará a baixa dos graves, sendo o custo de responsabilidade do arrematante, que também deverá se certificar da comunicação a quem de direito. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos



serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**9 - DA FRAUDE** - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: 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: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

**10 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone/WhatsApp (11) 4118-9558 e/ou e-mail: [contato@leilaoeletronico.com.br](mailto:contato@leilaoeletronico.com.br). Para participar acesse [www.leilaoeletronico.com.br](http://www.leilaoeletronico.com.br).

**11 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site leilaoeletronico.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica o requerido: ESPÓLIO DE JOSÉ ANTÔNIO SIMÕES e REGINA MADALENA RISSATO SIMÕES; bem como do(s) credor(es) hipotecário(s) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 24/10/2010 e das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)s para a intimação pessoal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC).

São Paulo, 11 de dezembro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

\_\_\_\_\_  
LAURENCE MATTOS (JUIZ)