



## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Processo Digital:** 0262650-84.2009.8.26.0002  
**Classe/Assunto:** Execução de Título Extrajudicial  
**Exequirente:** Condomínio Edifício Tupanuyara  
**Executado:** Phedra Administração Participações Ltda

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): PHEDRA ADMINISTRAÇÃO PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ: 04.717.015/0001-26 Citado por Edital), credores MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (CNPJ: 46.395.000/0001-39), CONDOMINIO EDIFICIO TUPANUYARA (CNPJ: 04.717.015/0001-26), terceiro(s) interessado(s) ECONOMIA CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A - ECONOMISA (CNPJ 17.441.197/001-5), KATIA THEODORE GATOS TRAIKOS (CPF: 085.551.638-03), GEORGE TRAIKOS (CPF: 037.542.378-88), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO, Processo nº 0262650-84.2009.8.26.0002, em trâmite na 7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II -SANTO AMARO/SP, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TUPANUYARA (CNPJ: 04.717.015/0001-26).

O MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). RENATA LONGO VILABA SERRANO NUNES, 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 51 localizado no 5º andar ou 6º pavimento do EDIFÍCIO TUPANUYARA, situado à Rua Algemesi nº 164, Rua Germano Ulbrich e Viela 4, na VILA ANDRADE, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área útil de 299,02m<sup>2</sup>, a área comum de divisão não proporcional de 96,00m<sup>2</sup> correspondente a 04 vagas indeterminadas na garagem coletiva, para a guarda de igual número de veículos de passeio, e a 01 depósito indeterminado, localizados nos 2º e 1º subsolos ou 1º ou 2º pavimentos, e a área comum de divisão proporcional de 227,23m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 622,25m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 6,6666% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns do condomínio. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 62 feito na matrícula nº 198.908. Contribuinte nº 301.052.00491. Matrícula nº 257.154 do 11º CRI de São Paulo/SP.

Obs.: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 224/289, o apartamento nº 51 é composto por sala, 4 suítes, lavabo, cozinha, depósitos, área de serviço e dependências de empregada. Referida unidade dispõe de 4 vagas na garagem coletiva de edifício. O imóvel aparenta ter sido



construído há 25 anos e apresenta estado de conservação regular. Os materiais empregados na construção do edifício e suas características arquitetônicas gerais enquadram-se na classificação "Apartamentos Padrão Superior", do Estudo Edificações - Valores de Venda - 2002.

**O imóvel encontra-se desocupado.** A visitação ocorrerá mediante agendamento através do seguinte endereço eletrônico: [contato@leilaoeletronico.com.br](mailto:contato@leilaoeletronico.com.br)

### ÔNUS:

<b>Matrícula Imobiliária nº</b>	257.154	11º CRI de São Paulo/SP		
<b>Inscrição Cadastral nº</b>	301.052.0049-1			
<b>Ônus</b>				
<b>Averbação/Registro</b>	<b>Data</b>	<b>Ato</b>	<b>Processo</b>	<b>Beneficiário</b>
AV.04	18/10/2000	Arrematação	-	George Traikos e Katia Theodore Gatos Traikos
AV.08	03/12/2012	Penhora exequenda	0262650-84.2009.8.26.0002	Condomínio Edifício Tupanuyara
AV.09	06/12/2022	Penhora	0014063-10.2012.8.26.0002	Condomínio Edifício Tupanuyara

**Valor de avaliação:** R\$ 2.991.243,25 (10/2023), atualizado para R\$ 3.305.918,62 (02/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

**Débitos Tributários:** R\$ 772.988,55 (até 02/2026) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 22.150,65 referente ao exercício vigente. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**Débito Exequendo:** R\$ 636.017,84 (11/2023) de Débitos Condominiais. Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

Obs.: Sob o imóvel recaem outras ações de cobrança de condomínio, à saber:

- A) Processo nº 0014063-10.2012.8.26.0002 - R\$ 901.468,73 (11/2023);
- B) Processo nº 1004617-87.2017.8.26.0002 - R\$ 1.105.584,69 (11/2023).



**2 - DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 14/05/2026 às 14:00hs, e termina em 19/05/2026 às 14:00hs; 2ª Praça começa em 19/05/2026 às 14:01hs, e termina em 09/06/2026 às 14:00hs.

**3 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor 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, garantido por caução idônea, quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de bens imóveis. Deverá ainda indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

**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/portaltjisp/login.jsp>, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, o(s) arrematante(s) receberá(ão) e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

**5 - DO INADIMPLEMENTO** - 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). Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, a qualquer momento, ainda será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de 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, DEVENDO SER DEPOSITADA NOS PRÓPRIOS AUTOS (art. 267, Parágrafo único, do Prov.2152/2014), não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ), no prazo de até 24 horas. 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, deduzidas as despesas incorridas.

**7 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Caso as partes celebrem acordo ou ocorra a quitação da dívida, antes do término do certame, deverá o executado, ou aquela que der causa ao cancelamento, indenizar o leiloeiro pelas custas e despesas incorridas com o leilão, não incidindo, no caso, direito à percepção de comissão, salvo na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação (art. 7º, §§ 1º, 2º e 3º, da Resolução 236/16 do CNJ).

**8 - DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "*propter rem*", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (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 ao arrematante nos termos da Ata de Assembleia do Condomínio de 13 de julho de 2021, item 6, que aprovou a isenção, podendo o condomínio continuar o processo de cobrança contra os antigos devedores.** 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). Em caso de haver Hipoteca gravada na matrícula, esta será cancelada nos termos do Art. 1.499, inc. VI, do Código Civil. Lavrado o auto de arrematação, com a subscrição deste por todos aqueles indicados por lei, a responsabilidade pelas obrigações de natureza *propter rem* passam a ser do arrematante, independentemente da imissão na posse, expedição de carta de arrematação ou registro desta. O exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, parágrafo primeiro, do CPC).



**9 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [leilaoeletronico.com.br](http://leilaoeletronico.com.br) e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 1 (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. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. Os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

**10 - 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.

**11 - 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).

Fica(m) o(s) requerido(s): PHEDRA ADMINISTRAÇÃO PARTICIPAÇÕES LTDA, credores MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, CONDOMINIO EDIFICIO TUPANUYARA, terceiro(s) interessado(s) ECONOMIA CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A - ECONOMISA, KATIA THEODORE GATOS TRAIKOS, GEORGE TRAIKOS e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 13/07/2012 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, 19 de fevereiro de 2026.

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

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



---

RENATA LONGO VILABA SERRANO NUNES (JUIZA)