



EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 0003273-28.2021.8.26.0009
Classe/Assunto: Ação Ordinária de Cobrança
Exequente: Condomínio Saint Jerome
Executado: Joelson Rocha da Silva

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): JOELSON ROCHA DA SILVA (CPF/MF 026.561.803-76), e cônjuge, se casado for; bem como do(s) credor(es) BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ 00.000.000/0001-91), expedido na AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS PELO RITO SUMÁRIO, Processo nº 0003273-28.2021.8.26.0009, em trâmite na 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, requerida por CONDOMÍNIO SAINT JEROME (CNPJ 19.250.954/0001-80).

O MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). PRISCILLA MIDORI MAIZATO, 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), nas condições seguintes:

BEM: DIREITOS DOS FIDUCIANTE SOBRE o apartamento nº 403, localizado no 4º pavimento ou 3º andar, da TORRE 1, integrante do empreendimento denominado SAINT JEROME, situado na Avenida do Oratório, nº 6.566, no 26º SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, com a área real total de 117,5782m², sendo 43,2700m² de área real privativa de divisão não proporcional e 74,3082m² de área real de uso comum (estando, nesta, incluída a vaga de garagem sob nº 54, coberta, livre e individual, com a área de 9,9000m², para estacionamento de veículo do tipo passeio), correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,004669318. O terreno encerra a área de 11.235,58m². Matrícula nº 206.820 do 6º CRI de São Paulo/SP.

O imóvel possui: A unidade em questão, identificada pelo número 403, é constituída por sala, cozinha, área de serviço integrada à cozinha, banheiro social e 02 (dois) dormitórios, distribuídos em uma área útil de 43,27 m². Apresenta as seguintes características construtivas e de acabamento: SALA: piso cerâmico; paredes revestidas com massa fina e pintura á látex; COZINHA: piso cerâmico, com paredes, em sua maioria, revestida com massa fina e pintura á látex, possuindo revestimento cerâmico somente na proximidade da bancada da cozinha; forro em laje; BANHEIRO SOCIAL: piso cerâmico; paredes revestidas com azulejos cerâmicos; foto de laje; DORMITÓRIOS: piso cerâmico; paredes revestidas com massa fina e pintura á



látex; VAGA: vaga de garagem sob nº 54, coberta, livre e individual, com a área de 9,9000m², para estacionamento de veículo do tipo passeio. A unidade leiloadada está mais bem descrita pelo Laudo de Avaliação fls. 150-217.

ÔNUS:

Matrícula Imobiliária nº		206.820	6º CRI de São Paulo/SP	
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
AV.5	08/08/2012	Alienação Fiduciária	-	Banco do Brasil
AV.8	29/08/2023	Penhora Exequenda	0003273-28.2021.8.26.0009	Condomínio Saint Jerome

Endereço: Av. do Oratório, nº 6.556 - Jardim Ângela, São Paulo/SP, 03220-300.

Obs.: intimado para se manifestar, o Banco do Brasil permaneceu inerte sobre a situação do financiamento e as obrigações pendentes.

Valor de avaliação: R\$ 216.000,00 (08/2025), atualizado para R\$ 225.618,50 (07/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Não consta número de contribuinte individualizado. Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial/Exequendo: R\$ 74.103,54 (11/2021) de Débitos Condominiais (fls. 26). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 24/08/2026 às 14:00hs, e termina em 27/08/2026 às 14:00hs; 2ª Praça começa em 27/08/2026 às 14:00hs, e termina em 17/09/2026 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 60% 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/portaltjsp/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, 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), 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, será considerada a preferência de eventuais créditos trabalhista até o limite de 150 salários mínimos e tributário sobre o crédito do condomínio; incluindo-se os créditos de honorários advocatícios nos termos do Tema n. 1220, que fixou a seguinte tese: *“É formalmente constitucional o §14 do art. 85 do Código de Processo Civil no que diz respeito à preferência dos honorários advocatícios, inclusive contratuais, em relação ao crédito tributário, considerando-se o teor do art. 186 do CTN”*. Em seguida, 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 (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, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter *ad corpus* e no estado de conservação em que se encontra(m), 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 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. Para participar acesse www.leilaoeletronico.com.br.

Fica(m) o(s) requerido(s): JOELSON ROCHA DA SILVA, e cônjuge, se casado for; bem como do(s) credor(es) BANCO DO BRASIL S/A, e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 05/10/2022 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, 14 de julho de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

_____ PRISCILLA MIDORI MAIZATO (JUÍZA)