



EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 1059185-11.2021.8.26.0100
Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Condomínio Edifício Moreira Salles
Executado: Antônio Vasconcelos de Andrade e Silva

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): ANTONIO VASCONCELLOS DE ANDRADE E SILVA (CPF/MF 012.564.118-41), e cônjuge(s), se casado(s) for(em); bem como do credor fiduciário BANCO DO BRASIL S.A (CNPJ 00.000.000/0001-9), expedido na EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 1059185-11.2021.8.26.0100, em trâmite na 15ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MOREIRA SALLES (CNPJ 58.006.719/0001-10,).

O MM. Juiz(a) de Direito Dr. FERNANDO ANTONIO TASSO, 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 SOBRE O APARTAMENTO Nº 32, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Conjunto "8" do "EDIFÍCIO MOREIRA SALLES", situado a avenida São Luiz nº 105 e rua Basílio da Gama, no 7º Subdistrito - Consolação, com a área construída de 310,00m², e correspondendo-lhe a fração ideal de 190/8040, no terreno e nas coisas indivisíveis e inalienáveis de uso comum dos condôminos. Matrícula nº 54.128 do 5º CRI de São Paulo/SP. Contribuinte nº 006.007.0379-7 (apto 32 e vaga).

A unidade leiloada está descrita pelo Laudo de Avaliação fls. 155-191.

Obs.: De acordo com Av. 02 verifica-se que o Edifício Moreira Salles tem atualmente o nº 141 da Av. São Luiz.

ÔNUS:

Matrícula Imobiliária nº	54.128	5º CRI de São Paulo/SP		
Inscrição Cadastral nº	006.007.0379-7			
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário



R. 15	02/08/2018	Alienação Fiduciária	-	Banco do Brasil S/A
AV.16	22/11/2023	Penhora Exequenda	1059185-11.2021.8.26.0100	Condomínio Edifício Moreira Salles
AV. 17	15/07/2024	Indisponibilidade	1014856-74.2022.8.26.0100	-

Valor de avaliação: R\$ 1.180.000,00 (05/2023), atualizado para R\$ 1.287.573,92 (06/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 26.375,30 (até 06/2025) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 4.282,16 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa referente ao contribuinte 006.007.0379-7. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial/Exequendo: R\$ 233.372,90 (12/03/2025) de Débitos Condominiais (fls. 528-531). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

Débito Fiduciário: R\$ 1.056.988,97 (09/2023 - fls. 339).

Obs.: Nos termos da decisão de fls. 312-316 “*estará extinta a garantia fiduciária, restando ao credor fiduciário, se o contrato permitir, prosseguir na busca do seu crédito perante o devedor original, de acordo com os preceitos do direito obrigacional, desprovido de garantias. Em outras palavras: a garantia fiduciária não persiste após a aquisição pelo arrematante nestes autos, devendo este receber o imóvel livre de débitos de natureza propter rem ou de ônus reais*”.

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 25/07/2025 às 14:00hs, e termina em 29/07/2025 às 14:00hs; 2ª Praça começa em 29/07/2025 às 14:01hs, e termina em 19/08/2025 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>, podendo ser feito em até 3 parcelas, depositando-se a primeira no valor de 40%, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro, e as demais de 30% em 30 e 60 dias (nos termos da decisão que determinou o praxeamento do bem). 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. Caso a arrematação supere o valor de avaliação, a comissão será majorada para 7% (sete) por cento (nos termos da decisão que determinou o praxeamento do bem).

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, 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, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC. **Após o IPTU/Condomínio, o restante do valor apurado será aproveitado para o débito de alienação fiduciária que será sub-rogado no produto da venda e se o saldo não for suficiente para quitar a dívida, a diferença não será de responsabilidade do arrematante, devendo o credor buscar a quitação do devedor original, se o caso.** 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 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): ANTONIO VASCONCELLOS DE ANDRADE E SILVA, e cônjuge(s), se casado(s) for(em); bem como do credor fiduciário BANCO DO BRASIL, e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 11/10/2022 (fls. 126-129) 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, 13 de junho de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

FERNANDO ANTONIO TASSO (JUIZ)