



EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS.

O(A) Doutor(a) **Luciana Antoni Pagano**, M.M. Juiz (a) de Direito da **4ª Vara Cível do Foro Regional V da Comarca de São Miguel Paulista/SP. FAZ SABER A TODOS QUANTO ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVER E INTERESSAR POSSA inclusive o (os) executado (os) Ronaldo Servilha Marcondes e Rita de Cássia Dias dos Santos**, no regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJSP, Resolução 236/2016 do CNJ e nos artigos do 879 ao 903 do CPC, levará a público pregão para venda e arrematação, através do leiloeiro **FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZÃO** devidamente registrado na **JUCESP** sob as matrículas nº **692** por MEIO ELETRÔNICO, através do portal www.maisleilao.com.br, devidamente indicado nos autos e HOMOLOGADO pelo TJSP., o(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Processo n.º: 0004845-17.2010.8.26.0005 - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Exequente: Condomínio Residencial Paulistano II

Executado: Ronaldo Servilha Marcondes e Rita de Cássia Dias dos Santos (depositaria)

Interessados: Emgea - Empresa Gestora de Ativos (credora hipotecaria)

Débitos da presente ação no importe de R\$ 557.510,95 (Quinhentos e cinquenta e sete mil, quinhentos e dez reais e noventa e cinco centavos).

DESCRIÇÃO DO(S) BEM (NS): Matrícula nº 120.953, do 12º CRI de São Paulo/SP: O Apartamento nº 03, situado no andar térreo do Edifício Ipiranga, Bloco 06, Quadra B, integrante do Residencial Paulistano 2, situado à Rua Baltazar Santana s/nº, no Distrito de São Miguel Paulista, com a área privativa de 54,09m², área real comum de divisão proporcional de 61,5711m², área real total de 115,6611m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,887993508%, cabendo-lhe uma vaga para estacionamento de um automóvel de passeio de pequeno ou médio porte, em local indeterminado e sujeito ao serviço de manobrista, nas áreas livres do terreno.

Informações do Laudo de Avaliação: Imóvel composto por: 1 Área de Serviço, 1 Banheiro Social, 1 Cozinha, 2 Quartos, 1 Sala

Obs.1: Conforme matrícula atualizada, consta na AV 09 a PENHORA oriunda dos autos desta ação e os seguintes registros e averbações: na R.02 HIPOTECA em primeiro lugar à Caixa Econômica Federal, tendo na AV. 04 cedido os direitos à Empresa Gestora de Ativos; Na R5 ARRESTO oriundo dos autos da Execução Fiscal nº 5181844/99-5, perante o Setor das Execuções Fiscais da Fazenda Pública da Comarca da Capital, movida por Prefeitura Municipal de São Paulo. Na Av.07 PENHORA oriunda dos autos da Execução Fiscal nº 710944-1/00-8, perante a Vara das Execuções Fiscais da Fazenda Pública da Comarca da Capital, movida por Prefeitura Municipal de São Paulo. Na R.08 ARRESTO oriundo dos autos da Execução Fiscal nº 17.653/07, perante a Execução Fiscal Municipal do Foro Vergueiro da Comarca da Capital, movida por Prefeitura Municipal de São Paulo.

Obs.2: De acordo com a consulta efetuada no site da Prefeitura de São Paulo NÃO recai débitos de IPTU sobre o imóvel.



Obs.3: De acordo com a informação constante à fl. 619 dos autos, a dívida hipotecária, em 12/01/2022, era de R\$ 612.597,45, acrescida de R\$ 3.171,46 referentes a despesas para negociação, totalizando R\$ 615.768,91.

Matrícula sob nº 120.953 do 12º CRI de São Paulo/SP

Contribuinte nº 140.280.0104-7

Local do Bem: Rua Baltazar Santana, 212, Apto. 3, Quadra B, Bloco 6, São Miguel Paulista, São Paulo/SP CEP 08040-420

Valor da Avaliação: R\$ 233.810,96 (duzentos e trinta e três mil e oitocentos e dez reais e noventa e seis centavos) em 05/2025, que será atualizada até a data da alienação conforme Tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

DO IMÓVEL: O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra. As regras e condições, bem como as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado estão disponíveis no portal **Gestor Mais Leilão**, www.maisleilao.com.br.

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro contato@maisleilao.com.br ou por telefone (11) 2626-5561, vale lembrar que o responsável pela guarda dos bens deve ser consultado e autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados, nem sempre será permitida pelo mesmo, nestes casos a Independente visitação deverá solicitar em juízo.

DAS DATAS: O Leilão será realizado na modalidade **On-line**, por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal Gestor www.maisleilao.com.br.

O **1º Leilão** terá início no dia **28/07/2025 às 14:00 hrs.** e se encerrará no dia **31/07/2025 às 14:00 hrs.** Em não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação na data indicada para o 01º Certame, este seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que se estenderá por no mínimo vinte dias e terá início no dia **31/07/2025 às 14:00 hrs.**, e se encerrará em **19/08/2025 às 14:00 hrs.**

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL: No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a **60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial**, que será atualizada até a data da alienação, não sendo aceito lance de valor vil, ficando o executado intimado pelo presente edital das designações supra, caso não seja localizado para a intimação nos termos da Lei.

DO GESTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro Oficial Sr. **Frederico Alberto Severino Frazão**, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 692, **único responsável legal pelo Leilão e pelos termos deste edital.**

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.maisleilao.com.br, após o devido cadastro do interessado.

DOS ÔNUS: Eventuais ônus correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos Fiscais e Tributários, nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. De acordo com o Art. 1499, VI do Código Civil, a hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário. Também correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição (CSM nº 1625/2009, Art. 24) além da apuração de



todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o bem antes de sua participação nos leilões. Eventuais débitos remanescentes decorrentes das taxas de manutenção condominiais do imóvel ficarão a cargo do arrematante, caso o valor depositado da arrematação não seja suficiente para a devida quitação.

DA ADJUDICAÇÃO: Na hipótese de adjudicação do bem pelo exequente, este ficará responsável pela comissão devida, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

DA REMIÇÃO/ACORDO: Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso o leilão seja cancelado/suspenso após a realização da alienação, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, este Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, que será suportada pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento. Ainda, se a parte requerida, após a publicação do presente edital, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com as despesas de divulgação assumidas pelo leiloeiro, nos termos art. 40 do Decreto 21.981/32.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar os pagamentos a vista do preço do bem arrematado e da **comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a MAIS LEILÃO**, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, em caso de desistência ou cancelamento da arrematação por iniciativa própria e antes do julgamento dos embargos oferecidos.

DO PAGAMENTO PARCELADO: Cumprindo a previsão do artigo 891, parágrafo único e artigo 895 e parágrafos do CPC, poderão ser apresentadas propostas para o pagamento do lance de forma parcelada, sendo necessário sinal **igual ou superior a 25%** do valor do lance (o pagamento do sinal também será efetuado no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasile o **saldo remanescente em até 30 parcelas corrigidas monetariamente pela tabela do TJ**, ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo para validação, **caso não haja lance para pagamento à vista**, uma vez que este prefere ao lance para pagamento parcelado e, por isso, à partir do registro de um lance à vista não será admitida oferta de lance parcelado.

FRAUDE: Aquele que tentar fraudar a arrematação ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal, além da reparação de danos na esfera cível (Artigos 186 e 927, CC).

TODAS AS REGRAS E CONDIÇÕES DO LEILÃO ESTÃO DISPONÍVEIS NO PORTAL www.maisleilao.com.br. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

São Miguel Paulista, 28 de maio de 2025.

DR(A). Luciana Antoni Pagano
Juiz (a) de Direito