

## EDITAL DE HASTAS PÚBLICAS PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

**Processo Nº. 1035397-94.2022.8.26.0564 – Execução de Título Extrajudicial**

**Exequente:** Condomínio Residencial Smile II

**Executado/Depositário:** Ivanda Marques Lagos (cônjuge do de cujus), Benjamin Anderson Marques Lago e Tatiana Andreza Marques Lago (herdeiros)

**Débitos da presente ação no importe de R\$ 39.677,72 (trinta e nove mil e seiscentos e setenta e sete reais e setenta e dois centavos) até 11/2025.**

O(A) Doutor(a) **PATRÍCIA SVARTMAN POYARES RIBEIRO**, M.M. Juiz (a) de Direito da **6ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. FAZ SABER A TODOS QUANTO ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVER E INTERESSAR POSSA inclusive os executados Ivanda Marques Lagos, Benjamin Anderson Marques Lago e Tatiana Andreza Marques Lago**, na Resolução 236/2016 do CNJ e nos artigos do 879 ao 903 do CPC, levará a público pregão para venda e arrematação, através dos leiloeiros **ANTONIO CARLOS CELSO SANTOS FRAZÃO** devidamente registrado na **JUCESP** sob a matrícula nº **241**, por MEIO ELETRÔNICO, através do portal [www.vincoleiloes.com.br](http://www.vincoleiloes.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:

**DO(S) BEM(NS):** Apartamento nº 43A, do tipo I, localizado no 4º pavimento do Bloco 1, com acesso pela Entrada A, denominada RED, parte integrante do empreendimento imobiliário denominado “RESIDENCIAL SMILE II”, com acesso pelo nº 570 da Avenida Piraporinha; composto de sala de estar/jantar, terraço coberto, hall, 03 dormitórios, 01 banheiro, cozinha, área de serviço, com área privativa coberta de 71,630m², mais a área real comum coberta de 8,335m², mais a área real comum descoberta de 40,082m², na qual está incluída a área correspondente a uma vaga de garagem indeterminada, perfazendo a área real total de 120,047m², da qual 79,965m² de área coberta e 40,082m² de área descoberta, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,1801% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. O apartamento confronta de quem da entrada do bloco olha para o edifício; pela frente com recuo da construção sobre o terreno, pelo lado esquerdo com o apartamento 42A, e com recuo da construção sobre o terreno, pelo lado direito com o apartamento 43B e com recuo da construção sobre o terreno, e aos fundos com o apartamento 44A, e hall de circulação. O bloco 1, parte integrante do empreendimento imobiliário denominado “RESIDENCIAL SMILE II”, acha-se construído em terreno com área de 4.820,22m², com frente para a Avenida Piraporinha, designado como Gleba B.

**Obs.1:** Conforme pesquisa realizada junto a Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, no dia 24/11/2025, consta débitos de IPTU no montante de R\$ 10.507,95.

**Obs.2: AV.3** - consta instituída no condomínio Residencial Smile II, em favor da Eletropaulo Metropolitana Eletricidade de São Paulo S.A uma área de SERVIÇÃO PERPÉTUA e Gratuita, **AV.11** - COMPRA do imóvel por BENJAILSON ALVES LAGOS E IVANDA MARQUES LAGOS, **AV.12** - PENHORA oriunda destes autos 1035397-94.2022.8.26.0564.

**Obs.3:** Fls. 220 - informação do falecimento de BENJAILSON ALVES LAGOS, fls. 242 e 246 - habilitação dos herdeiros.

**Matrícula nº 116.806 do 1º ORI de São Bernardo do Campo/SP**  
**Contribuinte nº 027.073.061.019**

 (11) 2424 8373 / (11) 94783-6112

 contato@vincoleiloes.com.br

 Alameda Araguaia, 2190 - Torre 1, Sala 211 - Alphaville Industrial, Barueri/SP - CEP: 06455-000

[www.vincoleiloes.com.br](http://www.vincoleiloes.com.br)

**Local do Bem:** Avenida Piraporinha, 570, Apto 43A, Vila Jordanópolis, São Paulo/SP CEP 09891-901

**Valor da Avaliação:** R\$ 427.808,67 (quatrocentos e vinte e sete mil oitocentos e oito reais e sessenta e sete centavos) em 11/2025 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.**

**DAS DATAS – 1ª LEILÃO** terá início para recebimento de lances on-line, pelo menos cinco dias após a publicação do edital que ocorrerá no site [www.vincoleiloes.com.br](http://www.vincoleiloes.com.br), conforme art.887, § 2º do NOVO CPC, que será no dia **09/02/2026 às 11:00h** e se encerrará no dia **12/02/2026 às 11:00h**. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o; **2ª LEILÃO**, que se estenderá por no mínimo vinte dias e terá início no dia **12/02/2026 às 11:00h**, encerrando no dia **03/03/2026 às 11:00h**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que superior de **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizado na data da alienação. Se eventualmente houver interesse de incapaz, o valor mínimo da oferta deverá ser de **80% (oitenta por cento)** do valor da avaliação atualizado na data da alienação, não sendo aceito lance de valor vil. Todas pelo horário de Brasília.

**DOS ÔNUS** – Eventuais ônus sobre o(s) bem(ns) correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos tributários que poderão ser sub-rogados ao valor da arrematação 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. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DIREITO DE PREFERÊNCIA** – Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a equipe do leiloeiro de sua pretensão através do e-mail [contato@vincoleiloes.com.br](mailto:contato@vincoleiloes.com.br), acompanhada da documentação comprobatória da condição, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes

**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 PORTAL** – Os leilões serão realizados por meio do portal eletrônico [www.vincoleiloes.com.br](http://www.vincoleiloes.com.br). Durante sua realização, profissionais da Vinco Leilões estarão à disposição para prestar suporte aos interessados, sempre que necessário, por meio do telefone **(11) 2424-8373** ou do e-mail [contato@vincoleiloes.com.br](mailto:contato@vincoleiloes.com.br). As visitas aos bens deverão ser previamente agendadas exclusivamente por e-mail.

**DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá realizar, no prazo de **24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão**, o pagamento integral do valor do bem arrematado, mediante guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Deverá, ainda, efetuar o pagamento da **comissão do Leiloeiro, correspondente a 5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, diretamente na conta bancária indicada pelo Leiloeiro. A guia para quitação do valor da arrematação será emitida e enviada por e-mail pela equipe do Leiloeiro. Ressalte-se que a comissão do Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será restituída, salvo determinação expressa do Juízo.

**DO PARCELAMENTO (art. 895 do NCPC)** - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar proposta, por escrito, ao leiloeiro, que encaminhará para apreciação do Juiz:

I - até o início da 1ª etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação;

II - até o início da 2ª etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor da avaliação atualizados ou 80% do valor de avaliação, caso se trate de imóvel de incapaz.

**§1º** - A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. (...)

**TODAS AS REGRAS E CONDIÇÕES DO LEILÃO ESTÃO DISPONÍVEIS NO PORTAL** [www.vincoleiloes.com.br](http://www.vincoleiloes.com.br). A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

São Paulo, 28 de novembro de 2025.

**DR(A). PATRÍCIA SVARTMAN POYARES RIBEIRO.**

Juiz(a) de Direito