

**EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) E INTERESSADO(S).**

A(o) Doutor (a) Pedro Henrique Valdevite Agostinho, M.M°. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito, que será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m) e os lances serão captados, exclusivamente, conforme contido no presente edital e na plataforma eletrônica [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br).

**PROCESSO Nº 0204806-79.2009.8.26.0002**

**AÇÃO: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL - DESPESAS CONDOMINIAIS**

**EXEQUENTE(S): CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORADA DAS PAINEIRAS (CNPJ/CPF Nº 17.163.381/0001-22)** - Advogado(s): Eduardo Augusto Rafael (OAB 196992/SP).

**EXECUTADO(S): ESPOLIO DE JOAQUIM ANTONIO DA SILVA (CNPJ/CPF Nº 897.627.898-49) REP PELA INVENTARIANTE EDITE FRANCISCA DE ALMEIDA (CNPJ/CPF Nº 320.431.129-53)** - Advogado(s): Defensoria Pública do Estado de São Paulo.

**TERCEIRO(S): MASSA FALIDA DA BPLAN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (CNPJ/CPF Nº 00.601.246/0001-19), BANCO DO BRASIL (CNPJ/CPF Nº 00.000.000/0001-91), PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ/CPF Nº 46.395.000/0001-39), DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ Nº 08.036.157/0001-89).**

**Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento:** Usucapião Extraordinária nº 1110407-86.2019.8.26.0100 que tramita perante a 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo/SP.

**(BEM): Direitos oriundos do contrato de compra e venda sobre o apartamento nº 93, localizado no 9º andar ou 12º pavimento do "Edifício Morada das Paineiras"**, situado na Rua Coronel Francisco Júlio César Alfieri, nº 340, Rua Másculo a Rua Érico Gonçalves Machado, na Vila São Paulo, bairro da Campininha, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 77,72m<sup>2</sup> e a área de uso comum de 101,662m<sup>2</sup>, na qual acham-se incluídas as áreas

referentes a 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 1º e 2º subsolos, destinadas a guarda de igual número de automóveis de passeio, sujeitos a utilização de manobrista, perfazendo a área total de 179,382m<sup>2</sup>, sendo 149,884m<sup>2</sup> em áreas cobertas e edificadas a 29,498m<sup>2</sup> em áreas descobertas, correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,3461% no terreno e demais partes comuns do condomínio. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 15 na matrícula nº 223.311. **Matrícula Imobiliária nº 323.882, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Contribuinte nº 120.021.0096-8 (unidade penhorada).**

#### **OBSERVAÇÕES:**

I - Consta no laudo de avaliação: O apartamento de nº 93 é composto por sala, 02 (duas) suítes, 03 (três) dormitórios, lavabo, cozinha, área de serviço e 03 (três) banheiros. A área privativa é de 77,72 m<sup>2</sup>, área comum de 101,66 m<sup>2</sup> fazendo a área total de 179,38 m<sup>2</sup> incluso a área de garagem para 02 (dois) automóveis médios.

II - O executado adquiriu os imóveis supramencionados por meio de Compromisso de Compra e Venda. Em razão da não averbação do Compromisso de Compra e Venda, foi deferido a penhora dos direitos aquisitivos que o Executado possui sobre os bens imóveis.

III- Conforme despacho de fls. 1451 arrematante jamais será responsável pela dívida relativa a contribuições condominiais, considerada a sub-rogação prevista pelo art. 908, §1º, do Código de Processo Civil, e que, em razão da preferência do crédito tributário, o produto de eventual arrematação será prioritariamente destinado ao pagamento da dívida de IPTU.

IV- Conforme despacho de fls. 1282, a penhora recai sobre o direito relativo o imóvel (e não o próprio imóvel), e incumbirá ao arrematante (sub-rogado na posição de promitente comprador) a quitação do compromisso de compra e venda.

V- Conforme manifestação da Massa Falida da Bplan Construtora e Incorporadora Ltda, o valor devido ao imóvel correspondente ao compromisso de compra e venda, atualizado para janeiro de 2023, perfaz o valor de R\$ 150.477,43 (cento e cinquenta mil, quatrocentos e setenta e sete reais e quarenta e três centavos) conforme manifestação nos autos às fls. 1255.

**VI** - De acordo com fls. 1239/1243, em que foi juntado a decisão proferida nos autos do processo de Falência de número 0624885-65.1996.8.26.0100, foi determinado que “eventual alienação de seus direitos de compromissários compradores devem considerar que não houve integral quitação dos direitos, devendo tal informação constar em edital de venda, sob pena de nulidade, uma vez que, o adquirente de tais direitos, deverá quitar o referido montante perante a massa falida, devidamente atualizado, à massa falida. Consigne-se, também, que em caso de alienação, o valor deve ser remetido ao juízo falimentar, para gerir os atos ex-proprietários dos bens da massa, incluindo crédito do condomínio perante a massa”, de modo que o bem imóvel objeto da penhora é de propriedade dominial da massa falida.

**VII** - Foi ajuizada a ação de nº 1110407-86.2019.8.26.0100, de usucapião que fora promovida por Edith Francisca de Almeida, representante do Espólio de Joaquim Antonio da Silva, ação que ainda está pendente de julgamento.

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** DIREITOS oriundos do contrato de compra e venda.

**Ônus:**

| AVERBAÇÃO<br>O/<br>REGISTRO | DATA       | ATO     | PROCESSO/<br>ORIGEM  | BENEFICIÁRIO/<br>OBSERVAÇÕES                   |
|-----------------------------|------------|---------|----------------------|--|
| Av.03                       | 24/09/2013 | Penhora | Penhora<br>exequenda | Condomínio<br>Edifício Morada<br>das Paineiras |

**VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$402.000,00 (quatrocentos e dois mil reais) (Outubro/2022 – Avaliação às Fls. 1.085/1.138).**

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$458.918,33 (quatrocentos e cinquenta e oito mil, novecentos e dezoito reais e trinta e três centavos) (agosto/2025),** que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

**DÉBITO EXEQUENDO: R\$337.726,48 (trezentos e trinta e sete mil, setecentos e vinte e seis reais e quarenta e oito centavos) em maio/2023.**

**1ª PRAÇA:** De 24/10/2025 às 14:00 até 29/10/2025 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA:** De 29/10/2025 às 14:01 até 18/11/2025 às 14:00 mínimo de 60% do valor de 1ª Praça.

**HORÁRIO:** Oficial de Brasília - Distrito Federal.

**DO(S) CONDUTOR(ES):** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher.

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** Constatam débitos de IPTU referentes ao ano de 2025 no importe de R\$3.559,96 (agosto/2025, bem como decorrentes de Dívida Ativa no importe de R\$110.987,25 (agosto/2025). Necessária a intimação do órgão competente para que atualize os débitos nos autos.

**COMO PARTICIPAR:** O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br). Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lanço nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços.

**PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA:** O arrematante efetuará o pagamento à vista ou a prazo. Pagamento à vista: o depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br)). Pagamento a prazo: com o depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor de lance mínimo, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br)) e o restante em até 30 (trinta) parcelas, com correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis) e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo (art. 891, parágrafo único, art. 895, § 1º, §2º, §7º e §8º, NCPC). Decorrido o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O arrematante pode pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015. Neste requerimento

escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015). Com igual destaque deve estar contido no edital que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC/2015). Propostas serão submetidas à apreciação pelo MM Juízo, somente se não houver lance à vista, pois o lance é soberano em face de qualquer proposta. Caso não haja lances dentro do previsto pelo edital homologado, poderá o interessado encaminhar a proposta ao leiloeiro em um prazo de 15 dias a contar do encerramento do leilão, para o Leiloeiro protocolar junto aos autos do processo com uma possível proposta desde que não seja abaixo do valor previsto pelo novo CPC/15. Propostas: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias a contar do encerramento do 2º leilão, e submetidas à apreciação do MM. Juiz. O lance, ainda que parcelado, é soberano e prefere a qualquer proposta. Propostas apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

**DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

**COMISSÃO DO LEILOEIRO E AUTO DE ARREMATAÇÃO:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), bem como a comissão do leiloeiro no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão

devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)**. O leiloeiro emitirá a guia de pagamento da comissão no mesmo momento de encaminhar a guia de dep. judicial. Assinado o auto de arrematação a comissão será devida de maneira irrevogável e irretratável. Sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 -CNJ). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a entrega e publicação do edital, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 3% (Três por cento) do valor da avaliação, conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp. 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317). Em caso de pagamento da dívida ou acordo com a parte credora, fica o(a) Executado(a) ciente que deverá pagar ao Leiloeiro, a título de Verba Honorária, o equivalente a 5% sobre o valor da avaliação do bem penhorado em conformidade com o Artigo 7º § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ. Em caso de adjudicação, os honorários do Leiloeiro correm por conta do adjudicante. Ciente a Executada que o prazo para embargos corre na forma do Artigo 903 § 2º do CPC. Neste caso, deverá o(a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. As propostas de arrematação protocolado nos autos do processo não estará isento da comissão do leiloeiro. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: [contato@webleiloes.com.br](mailto:contato@webleiloes.com.br)

**OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU, demais taxas e impostos, conforme o art. 130, "caput" e parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza "propter rem"), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. O arrematante deverá ainda, assinar o auto de arrematação, conforme disposição do artigo 903, NCPC

**CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES:** Em caso de arrematação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas etc.). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará

com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro, (exceto irregularidade sobre os imóveis que ficará encargo do arrematante). Se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, e em caso de leilão negativo poderá apresentar propostas no prazo de 15 dias para homologação do magistrado, na totalidade do imóvel ou na fração que lhe compete, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do Juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do leiloeiro, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

**MULTA:** Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

**INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Este edital será publicado este com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores através no sítio eletrônico [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil. Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, INTIMADOS das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital.

Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br), no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.**

São Paulo, 20 de agosto de 2025.

\_\_\_\_\_  
Juiz (a) de Direito