

**EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA**  
**2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA**

Edital de 1ª e 2ª Praça de fração ideal correspondente à 453,28 do imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** do executado **CONSTRUTORA ARAO SAHM LTDA** (CNPJ: 60.934.346/0001-99), extraída dos autos AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMINIO, promovida por **CONJUNTO HABITACIONAL VILA MARIANA** (CNPJ: 54.486.964/0001-10). Processo: **0010625-89.2020.8.26.0003**.

A **DRA. ALESSANDRA LAPERUTA NASCIMENTO ALVES DE MOURA**, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa que, com fundamento no artigo 882 e parágrafos, e art. 884, I e II, ambos do Código de Processo Civil, regulamentado pelos Provimento CSM 2306/2015, 2427/2017 e 2614/2021 do TJSP, Provimento CG 19/2021, Resolução 233/2016 do CNJ e Art. 250 e seguinte das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, a leiloeira **Renata Franklin Simões - JUCESP nº 1040**, levará a público pregão de venda e arrematação através da plataforma **FRANKLIN LEILÕES** [www.franklinleiloes.com.br](http://www.franklinleiloes.com.br), em **1ª Praça com início no dia 02/06/2026 às 11:00 horas e com término no dia 05/06/2026 às 11:00 horas**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 05/06/2026 às 11:01 horas e com término no dia 30/06/2026 às 11:00 horas**, caso não haja licitantes na 1ª Praça, será aceito lance de **60%** do valor atualizado da avaliação, conforme o art. 885. O Juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante.

**BEM:** PARTE IDEAL DE 70,87% CORRESPONDENTE À 453,28 m<sup>2</sup> DE ÁREA TOTAL DO CONJUNTO Nº 01, localizado no andar térreo do Bloco "D", integrante do Conjunto Habitacional de Vila Mariana, situado à Avenida Jabaquara nº 1397, na Saúde, 21º Subdistrito, com área útil de 497,74m<sup>2</sup>, área comum 141,87m<sup>2</sup>, perfazendo a área total 639,61m<sup>2</sup>. Cadastrado junto a Prefeitura Municipal sob Contribuinte nº 047.031.0884-4. Matrícula 119.257 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. **OBS:** O conjunto Habitacional Vila Mariana adjudicou a área menor de 29,13% correspondente à 186,33m<sup>2</sup>, junto ao processo nº 583.00.2004.1252.07-4, oriundo da 31ª Vara Civil do Foro Central de São Paulo, que ainda não foi levada a registro, sendo que eventual arrematante será coproprietário na matrícula juntamente com o condomínio, tendo as despesas rateadas em sua proporcionalidade. **Decisão de Retificação de Penhora:** Para constar que a penhora deve recair sobre a parte ideal da executada (352,74 m<sup>2</sup> de área útil e 100,54 m<sup>2</sup> de área comum, perfazendo a área total de 453,28 m<sup>2</sup>, com participação ideal no terreno e coisas comuns de 3,37214% do seu todo, formalizado em 26/09/2021 às fls. 98. **Avaliação (fls. 140/182):** R\$ 2.328.000,00 em junho/2023. **Consta no laudo de Avaliação:** O conjunto nº 01 encontra-se no térreo do bloco D é constituído por: 4 salões (escritórios), Depósito, 2 Banheiros, 1 Lavabo e 1 WC de Deficiente. **Ocupação:** O conjunto está vago. **Condomínio Mensal:** R\$ 10.188,02 janeiro/2026. **IPTU/2026:** R\$ 30.810,70.

**ÔNUS:** Consta na referida matrícula conforme AV.7 e AV.8 – PENHORA E INDISPONIBILIDADE, em favor União Federal – Fazenda Nacional, extraída dos autos do processo 0059359-95.2004.4.03.6182, obs.: mandado já expedido para levantamento da penhora e indisponibilidade.

AV.9 – PENHORA EXEQUENDA. Não consta nos autos recurso ou causa pendente de julgamento. Consta junto a Prefeitura débitos a vencer de IPTU no importe de R\$ 24.648,56 em março/2026.

**O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica.**

**HIPOTECA:** Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1,499. A hipoteca extingue-se: VI – pela arrematação ou adjudicação).

**DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM** – No primeiro pregão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor da avaliação judicial atualizada correspondente à **R\$ 2.597.622,00** (março/2026). No segundo pregão o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60%** do valor atualizado da avaliação judicial correspondente à **R\$ 1.558.573,20** (março/2026).

**OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, recolhimento de ITBI, certidões, registro, averbação de construções e/ou regularização do terreno e outras despesas pertinentes, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e 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.

**DA ARREMATÇÃO:** O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do NCPC, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º, deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos). O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de tornada sem efeito a arrematação e, nesse caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente art. 892, § 1º CPC, deverá ainda o credor pagar o valor da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

**PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA:** O arrematante efetuará o pagamento à vista ou parcelado. **Pagamento à vista:** O depósito deve ser efetuado no prazo de até 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo. **Pagamento parcelado:** Depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor do lance vencedor, no prazo de 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo, e o restante em até 30 parcelas, corrigidas mensalmente pelo índice do TJSP 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 sujeito a apreciação da M.M Juíza da causa, ficando desde já consignado que proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, ainda que mais vultuoso. (Art. 895, §1, §2, §4, §5, §6, §7, §8, e §9 do NCPC). Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, não sendo efetuado o depósito da oferta ou desistindo o arrematante, sem justa causa, o gestor comunicará

imediatamente o fato ao Juízo informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetido à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); nesse caso, incidirá o arrematante em multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 77, do CPC, que fica fixada em 1% sobre o valor do lance, limitada a cinco salários mínimos.

**ATRASO DAS PARCELAS:** No caso de atraso no pagamento de qualquer uma das parcelas, haverá incidência de multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas), conforme artigo 895, § 4º, CPC/2015. E, em caso de inadimplemento, haverá a possibilidade do exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015).

**LANCES:** O sistema da FRANKLIN LEILÕES diferencia lances à vista de lances parcelados, ou seja, o sistema aceitará lances na condição parcelada somente se não houver lances à vista. A partir do momento que for recebido um lance à vista os lances na forma parcelada não serão mais recebidos, no entanto, o participante poderá alterar a forma de pagamento a qualquer momento para permanecer na disputa. Conforme Resolução 236, Art. 21 - Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

**BAIXAS REGISTRAS:** Finalizada a arrematação, a pedido do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns).

**COMISSÃO:** A comissão devida ao Gestor será de 5% do valor da arrematação, comissão esta não incluída no valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será paga pelo arrematante no prazo de **24 horas do encerramento do leilão**, através de guia de depósito judicial remetido ao juízo da causa, e 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

**REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO:** Se o executado, após a deferimento pelo juízo do edital em epígrafe, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com a comissão no importe de **5%** sobre o valor do acordo firmado, nos termos da Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º, parágrafos §3º e §7º. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão prevista neste edital, conforme art. 267 § 4º das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante a Vara onde tramita a ação, ou no escritório do gestor, localizado na Rua Paracatu nº 309 sala 101 – São Paulo/SP, ou ainda, pelo e-mail: [juridico@franklinleiloes.com.br](mailto:juridico@franklinleiloes.com.br), telefones (11) 3562-6726.

Ficam os **EXECUTADOS**, na **pessoa de seu representante legal e demais interessados**, **INTIMADOS** das designações supra, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. Será o edital, afixado e publicado na forma da lei.

**DRA. ALESSANDRA LAPERUTA NASCIMENTO ALVES DE MOURA**

Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara/SP.