

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS**

A Doutora Ana Claudia Dabus Guimarães e Souza, Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil, que será realizado leilão público pelo portal <http://www.portalbayit.com.br/>.

**PROCESSO** nº 1021619-63.2023.8.26.0001 - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. **EXEQUENTE:** ROSÁRIA DE SOUSA MENDONÇA, CPF nº 223.270.668-08 **ADVOGADO(S):** MARCELO MAZIVIERO, OAB/SP nº 126.809 **EXECUTADO(S):** LUIZ ROBERTO CARDOSO MONTEIRO, CPF nº 032.756.982-49 e MARIA DA GLÓRIA DA SILVA MARTINS MONTEIRO, CPF nº 011.309.718-21 **ADVOGADO(S):** MARCIO DA SILVA GERALDO, OAB/SP nº 117.621. **INTERESSADO(S):** CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DA CANTAREIRA, CNPJ nº 59.945.410-0001-58 E PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO.

**DATAS:** 1ª **PRAÇA** ocorrerá a partir de **06/07/2026 às 14:00h** e se encerrará em **09/07/2026 às 14:00h**. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª **PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **09/07/2026 às 14:01h** e se encerrará em **28/07/2026 às 14:00h** O valor mínimo para venda corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

**DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$63.848,21 (sessenta e três mil, oitocentos e quarenta e oito reais e vinte e um centavos), para abril de 2025, conforme planilha juntada na fl. 170. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao exequente disponibilizar nos autos.

**DESCRIÇÃO DO BEM:** O apartamento nº 12, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Bloco nº 06, "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DA CANTAREIRA", situado à rua Josefina Arnoni, nº 187, bairro do Tremembé, no 22º Subdistrito Tucuruvi, possuindo a área útil ou privada de 51,1119 metros quadrados, a área comum de 13,2971 metros quadrados, área total construída de 64,4090 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,17361111%, o que corresponde a 39,2515 metros quadrados, cabendo ao referido apartamento o direito ao uso de vaga indeterminada, do tipo descoberta, em estacionamento coletivo, área esta inclusa na área comum do apartamento. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Josefina Arnoni, nº 115/209, apto 12, bloco 06, Vila Irmãos Arnoni, São Paulo/SP, CEP 02374-050. **MATRÍCULA:** 102.220, do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo Capital. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 109.052.0648-6. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$306.673,60 (trezentos e seis mil, seiscentos e setenta e três reais e sessenta centavos), para dezembro de 2025. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$314.786,54 (trezentos e quatorze mil, setecentos e oitenta e seis reais e cinquenta e quatro centavos), para maio de 2026.

**ÔNUS:** **Av.13** - Penhora - Processo nº 1021619-63.2023.8.26.0001, da 2ª Vara Cível do Foro Regional I

- Santana da Capital do Estado de São Paulo.

**DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O BEM:** Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo não constam débitos de IPTU em aberto.

**MEAÇÃO:** Nos termos do art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**DOS DÉBITOS:** Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC).

**HIPOTECA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Tratando-se de imóvel gravado com hipoteca ou alienação fiduciária, com relação à HIPOTECA, esta será extinta com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil). Com relação à ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o arrematante se sub-rogará nos direitos do antigo devedor fiduciante em relação ao credor fiduciário e será de sua responsabilidade todas as providências necessárias para regularização do contrato.

**CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus, o interessado deverá verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **AMANDA PRISCILA PENA CREPALDI - JUCESP 1001**, através do portalbayit.com.br.

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente pelo site do Leilão Judicial Eletrônico, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para início do leilão, aceitar os termos e condições informados e enviar os seguintes documentos: **I** – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF/ME, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; **II** – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF/ME) ou procuração do representante. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC). Não

havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante o período mínimo de 20 dias posteriores à data de sua abertura.

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

**PROPOSTA CONDICIONAL:** Fica autorizada a recepção de propostas condicionais, desde que não seja por preço considerado vil, durante a realização dos leilões e pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a sua finalização.

**PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATÇÃO:** o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado no prazo de 24h:

I - **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).

II - **PARCELADO:** para pagamento nesta modalidade, a proposta deverá obedecer os termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, indicando sinal de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista, em 24h a contar da finalização do leilão; e o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses. **GARANTIA:** até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca; **INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA:** o saldo remanescente deverá ser corrigido por índice monetário.

**COMISSÃO DO LEILOEIRO:** Fixada em **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações

dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito bancário, no prazo de 24h, e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico [juridico@portabayit.com.br](mailto:juridico@portabayit.com.br). Havendo remição ou acordo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo. Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico [juridico@portabayit.com.br](mailto:juridico@portabayit.com.br).

**VISITAÇÃO:** Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail [contato@portabayit.com.br](mailto:contato@portabayit.com.br), ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro, para abertura da porta que estiver trancada. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação ou pelo endereço eletrônico [contato@portabayit.com.br](mailto:contato@portabayit.com.br).

**INTIMAÇÕES:** Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes - **INTERESSADO(S) E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTA CERTAME**, ficando intimados do Leilão se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

**Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime (art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.**

São Paulo, 12 de maio de 2026.

---

**Dra. Ana Claudia Dabus Guimarães e Souza**  
Juíza de Direito