

Edital de 1º e 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO e de intimação de **SOLANGE GOMES DE SANTANA**, também conhecida como **SOLANGE GOMES DE SANTANA ALMEIDA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 213.067.648-07, do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, e a quem mais possam interessar, extraídas dos autos do **Procedimento Comum Cível – Condomínio**, autos nº **1010861-21.2020.8.26.0004**, movido por **PABLO EVANDRO SANDRINI ALMEIDA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 303.945.618-05.

A **Dra. CAMILA SANI QUINZANI MALMEGRIN**, MM. Juíza da 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa da Comarca da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente edital virem ou dele tiverem conhecimento, que, com fundamento no artigo 879 e seguintes do CPC, e Provimento CSM nº 1625/09 do TJ/SP, através da leiloeira pública oficial **THAIS SPAGOLLA FERNANDES**, JUCESP nº 926, levará a público leilão de venda e arrematação, por meio da plataforma eletrônica da **1,2,3 LEILÕES** (www.123leiloes.com.br), os imóveis abaixo descritos nas seguintes datas:

LOTE 01:

1ª PRAÇA com início em **02/06/2025 às 14h** e término no dia **05/06/2025 às 14h**, não havendo lances superiores à avaliação, terá início imediatamente a **2ª PRAÇA** com término no dia **25/06/2025 às 14h**, ocasião em que o bem será arrematado pelo maior lance, **não sendo aceito lance inferior a 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, § 2º do CPC.**

IMÓVEL: O APARTAMENTO nº **62B**, localizado no 6º andar da TORRE 2 - TORRE MANACÁ - BLOCO B do “**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRAÇAS DA LAPA**”, à Avenida RAIMUNDO PEREIRA DE MAGALHÃES, nº 757, no 14º subdistrito, Lapa, com a área privativa de 87,440m², área comum de 84,903m², incluindo as vagas para guarda de 2 automóveis de passeio na garagem coletiva do edifício, localizada no térreo e subsolo, e área total construída de 172,343m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,4485 no terreno descrito na matrícula nº 125.680, na qual sob nº 9 foi registrada a instituição e especificação do condomínio, tendo sido a convenção registrada sob nº 11.953 no Livro 3 a Auxiliar desta Serventia.



De acordo com o laudo de avaliação, o condomínio possui área de lazer com piscina, churrasqueira, salão de festas, quadra, playground, brinquedoteca, academia e espaço gourmet.

Endereço onde está situado o imóvel: Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, nº 757, Vila Anastácio, São Paulo/SP, CEP: 05092-040.

Imóvel matriculado sob nº 136.015 no 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

Número de Inscrição Cadastral (IPTU): 098.011.0753-7.

ÔNUS: Consta na Av. 01 da matrícula, que a incorporação imobiliária objeto do R.2/125.680, está submetida ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados ao patrimônio da incorporadora, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, nos termos dos arts. 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64; Consta no R. 06 da matrícula, alienação fiduciária em favor de ITAÚ UNIBANCO S/A, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04.

Apesar de constar no R.06 da matrícula a alienação fiduciária em favor do ITAÚ UNIBANCO S/A, o contrato encontra-se liquidado, conforme extrato do saldo devedor emitido em 19/03/2025.

VALOR do bem atualizado para **março/2025: R\$ 885.822,38 (oitocentos e oitenta e cinco mil, oitocentos e vinte e dois reais e trinta e oito centavos).**

DÉBITOS DO IMÓVEL: Referido imóvel possui débitos de IPTU e débitos inscritos em Dívida Ativa no valor de **R\$ 18.289,33** (dezoito mil, duzentos e oitenta e nove reais e trinta e três centavos) junto a Municipalidade de São Paulo, conforme extrato de débitos emitido em 18/03/2025.



Referido imóvel **possui débitos condominiais** junto ao CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRAÇAS DA LAPA no valor de **R\$ 6.386,35 (seis mil, trezentos e oitenta e seis reais e trinta e cinco centavos)**, atualizado até 31/03/2025, conforme extrato de débitos.

LOTE 02:

1ª PRAÇA com início em **02/06/2025 às 15h** e término no dia **05/06/2025 às 15h**, não havendo lances superiores à avaliação, terá início imediatamente a **2ª PRAÇA** com término no dia **25/06/2025 às 15h**, ocasião em que o bem será arrematado pelo maior lance, **não sendo aceito lance inferior a 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, § 2º do CPC.**

IMÓVEL: Apartamento nº 212, localizado no 21º pavimento da Torre 1, integrante do “RESIDENCIAL HELBOR BELLA VITA 2”, situado na Rua Jacofer nº 161, no Jardim Pereira Leite, no 44º Subdistrito - Limão, contendo a área privativa de 59,460m² e área comum (inclui garagem) de 46,298m² (coberta de 32,712m² e descoberta de 13,586m²), com a área total de 105,758m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,004450, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga na garagem coletiva, para estacionamento de um automóvel de passeio, de forma indeterminada. Convenção de condomínio registrada sob nº 12.008, no Livro 3 – Registro Auxiliar desta Serventia.

De acordo com o laudo de avaliação, o condomínio possui área de lazer com piscina, churrasqueira, salão de festas, quadra, playground, brinquedoteca, academia e espaço gourmet.

Endereço onde está situado o imóvel: Rua Jacofer, nº 161, Jardim Pereira Leite, São Paulo/SP, CEP: 02712-070.

Imóvel matriculado sob nº 174.148 no 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.



Número de Inscrição Cadastral (IPTU): 074.221.0337-1.

ÔNUS: Não há ônus.

VALOR do bem atualizado para **março/2025: R\$ 487.202,31 (quatrocentos e oitenta e sete mil, duzentos e dois reais e trinta e um centavos).**

DÉBITOS DO IMÓVEL: Referido imóvel **possui débitos** de IPTU e débitos inscritos em Dívida Ativa no valor de **R\$ 179,19** (cento e setenta e nove reais e dezenove centavos) junto a Municipalidade de São Paulo, conforme extrato de débitos emitido em 18/03/2025.

Referido imóvel **não possui débitos condominiais** junto ao CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HELBOR BELLA VITA 2, conforme declaração de quitação datada de 24/03/2025.

CONDIÇÕES PARA OS 2 IMÓVEIS:

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS: A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (artigo 1.499, inciso VI, do Código Civil).

QUOTA-PARTE DO(S) COPROPRIETÁRIO(S) E/OU CÔNJUGE: Conforme disposto no artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora em bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação, é reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições e não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.



Os débitos mencionados são meramente informativos, nos termos dos artigos 886, inciso VI e 903, §5º, inciso I, ambos do CPC, cabendo ao interessado a sua conferência, de forma que o leiloeiro e o R. Juízo são isentos de qualquer responsabilidade em caso de eventual divergência encontrada e/ou apurada.

Eventuais ônus sobre os imóveis correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU, taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do artigo 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do lance, bem como a comissão do Gestor de 3% sobre o valor da arrematação, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil em favor do juízo, ou conforme orientações enviadas pelo gestor por e-mail logo após a arrematação. Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito, o gestor declarará o segundo lançador como vencedor do certame, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no artigo 897 do NCPC, e penalidade prevista no artigo 358 do Código Penal, tal informação será encaminhada ao R. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. A comissão do gestor não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo em caso de decisão judicial.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir os bens penhorados em prestações poderá apresentar, por escrito: até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição dos bens por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição dos bens por valor que não seja inferior a 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, § 2º do CPC. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a



modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No 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 (artigo 895 e seguintes, do Novo CPC). No caso de parcelamento a comissão do gestor deverá ser paga à vista, aplicam-se as demais regras do NCPC.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO e ACORDO: Em caso de remição ou acordo, a comissão de 1,5% sobre o valor da avaliação corrigida dos imóveis será devida ao gestor.

DAS CONDIÇÕES: Os imóveis serão vendidos em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes dos registros imobiliários, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição dos imóveis e a realidade existente. O arrematante adquire os imóveis no estado de conservação em que se encontram e declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis, efetiva imissão na posse, atos atinentes à transferência de propriedade, baixa de gravames, regularização de áreas entre outras, correrão por conta do arrematante.

DO LEILÃO: O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do portal www.123leiloes.com.br.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.123leiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor. Sobrevindo novo lance 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 lances.



DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio da leiloeira www.123leiloes.com.br, em conformidade com o disposto no artigo 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada dos bens a serem apreçados, sendo as fotos meramente ilustrativas.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Cardoso de Almeida, nº 1.506, Sala 1, Perdizes, Capital – SP, ou ainda, pelos telefones (11) 2131-0330 / 98383-7272 e e-mail: contato@123leiloes.com.br.

Ficam todos aqueles qualificados no preâmbulo do presente Edital, demais interessados, e respectivos patronos, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. E para que produza seus fins, efeitos e direitos, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, ___/___/2025. Eu, _____, Escrivã (o) Diretor(a), subscrevi.

Dra. CAMILA SANI QUINZANI MALMEGRIN

