

Edital de **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO** e de intimação de **CONSTRUTORA B.L.N. LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.724.144/0001-21, interessado **ANTONIO CARLOS NAKAMURA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 409.368.138-49, e a quem mais possa interessar, extraído dos autos do **Cumprimento de Sentença – Liquidação/Cumprimento/Execução**, autos nº **0006634-16.2017.8.26.0002**, movido por **CONDOMÍNIO LA FONTANA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.137.805/0001-70.

A **Dra. MARIAN NAJJAR ABDO**, MM. Juíza da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/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:

IMÓVEL 1:

PRAÇA ÚNICA – com início em 24/06/2025 às 15h e término no dia 22/09/2025 às 15h, ocasião em que o bem será arrematado pelo maior lance, **não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, §2º do CPC.**

IMÓVEL: **VAGA DUPLA nº 14**, na garagem localizada no 3º subsolo do CONDOMÍNIO LA FONTANA, situado na Rua do Arraial nº 195, na Saúde – 21º Subdistrito.

Endereço onde está situado o imóvel: Rua do Arraial, nº 195, Vila Mariana, São Paulo/SP, CEP: 04122-030.

Imóvel matriculado sob nº 158.014 no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.



Número de Inscrição Cadastral (IPTU): 046.020.1251-5.

ÔNUS: Consta na Av. 3 da matrícula, a penhora exequenda, realizada nos autos do processo principal, autos nº 0076170-08.2003.8.26.0002, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca da Capital/SP; Consta na Av. 4 da matrícula, a penhora do imóvel nos autos nº 0000104-85.2020.8.26.0003, em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara da Comarca da Capital/SP, tendo as mesmas partes.

VALOR do bem atualizado para **fevereiro/2025: R\$ 112.426,01 (cento e doze mil, quatrocentos e vinte e seis reais e um centavo).**

DÉBITOS DO IMÓVEL: Referido imóvel possui débitos de IPTU e débitos inscritos em Dívida Ativa no valor de R\$ 3.434,99 (três mil, quatrocentos e trinta e quatro reais e noventa e nove centavos) junto a Municipalidade de São Paulo, conforme extratos de débitos emitidos em 11/02/2025.

IMÓVEL 2:

PRAÇA ÚNICA – com início em **24/06/2025 às 15:30h** e término no dia **22/09/2025 às 15:30h**, ocasião em que o bem será arrematado pelo maior lance, não sendo aceito lance inferior a **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, §2º do CPC.

IMÓVEL: **VAGA DUPLA nº 15**, na garagem localizada no 1º subsolo do CONDOMÍNIO LA FONTANA, situado na Rua do Arraial nº 195, na Saúde – 21º Subdistrito.

Endereço onde está situado o imóvel: Rua do Arraial, nº 195, Vila Mariana, São Paulo/SP, CEP: 04122-030.

Imóvel matriculado sob nº 157.972 no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.



Número de Inscrição Cadastral (IPTU): 046.020.1231-0.

ÔNUS: Consta na Av. 3 da matrícula, a penhora exequenda, realizada nos autos do processo principal, autos nº 0076170-08.2003.8.26.0002, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca da Capital/SP; Consta na Av. 4 da matrícula, a penhora do imóvel nos autos nº 0000104-85.2020.8.26.0003, em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara da Comarca da Capital/SP, tendo as mesmas partes.

VALOR do bem atualizado para **fevereiro/2025: R\$ 112.426,01 (cento e doze mil, quatrocentos e vinte e seis reais e um centavo).**

DÉBITOS DO IMÓVEL: Referido imóvel possui débitos de IPTU e débitos inscritos em Dívida Ativa no valor de R\$ 3.434,99 (três mil, quatrocentos e trinta e quatro reais e noventa e nove centavos) junto a Municipalidade de São Paulo, conforme extratos de débitos emitidos em 11/02/2025.

CONDIÇÕES PARA OS DOIS IMÓVEIS:

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento.

A arrematação somente poderá ser realizada por condôminos proprietários de unidades no condomínio exequente, conforme previsto no artigo 1.331, §1º do Código Civil.

Referidos imóveis **possuem débitos condominiais** junto ao CONDOMÍNIO LA FONTANA no valor de **R\$ 91.455,12 (noventa e um mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais e doze centavos)**, atualizado até 28/01/2025, conforme informado às fls. 1534/1541 dos autos, **e serão suportados pelo produto da arrematação.**

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 o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU, taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

Por se tratar de Alienação Judicial, todos os créditos que recaem sobre os bens, inclusive os de natureza “propter rem”, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, não devendo o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição, nos termos do artigo 908, §1º do Código de Processo Civil, salvo a comissão da leiloeira fixada em 5%. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão da leiloeira.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS: A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (artigo 1499, 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.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do lance, bem como a comissão da leiloeira de 5% sobre o valor da arrematação, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, poderá ainda o pagamento ser feito em até três vezes, devendo a primeira parcela, de no mínimo 50% do valor da arrematação mais a comissão da leiloeira, ser paga em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pela leiloeira, as duas parcelas subsequentes, de 25% do valor da arrematação,



deverão ser depositadas em juízo no mesmo dia dos meses subsequentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática do TJSP, 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 o 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 MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. A comissão da leiloeira não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo em caso de decisão judicial.

A imissão na posse e a expedição da carta de arrematação somente poderão ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir os bens penhorados em prestações poderá apresentar, por escrito, até o início do leilão, proposta de aquisição dos bens por valor não inferior ao da avaliação. 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 da leiloeira 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 2,5% sobre o valor da avaliação corrigida dos imóveis será devida à leiloeira.



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 ser apregoados, 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. MARIAN NAJJAR ABDO

