

Edital de 1º e 2º **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO** e de intimação de **ERILENY JOYCE VITA FONSECA SILVA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 379.848.268-38, do credor fiduciário **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, e a quem mais possam interessar, extraídas dos autos da **Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais**, autos nº **1025636-39.2023.8.26.0003**, movida por **CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM CELESTE VI – EDIFÍCIO URSA MAIOR**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 67.136.580/0001-10.

O Dr. **DANIEL D'EMÍDIO MARTINS**, MM. Juiz da 2ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara 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), o imóvel abaixo descrito nas seguintes datas:

1ª PRAÇA com início em 27/07/2026 às 15h e término no dia 30/07/2026 às 15h, não havendo lances superiores ao valor dos direitos aquisitivos, terá início imediatamente a **2ª PRAÇA com término no dia 19/08/2026 às 15h**, ocasião em que o bem será arrematado pelo maior lance, **não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor dos direitos aquisitivos atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, § 2º do CPC.**

IMÓVEL: Direitos aquisitos sobre APARTAMENTO Nº 54-B, que se localizará no 5º pavimento do Bloco 2, do Conjunto Residencial Jardim Celeste VI, a ser construído às Ruas Augusto Blasi, Antonio Guarmerino e Viela 8, lotes 12 e 23 da quadra 13, no Bairro Água Funda, na Saúde, 21º Subdistrito.

UM APARTAMENTO, que conterà a área total de 82,086126ms², sendo 51,250000ms², a área real de uso privativo, 30,836126ms², área real de uso comum.

Endereço onde está situado o imóvel: Rua Antônio Guarmerino, nº 114, Jardim Celeste, São Paulo/SP, CEP: 04195-140.



Imóvel matriculado sob nº 54.832 no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

Número de Inscrição Cadastral (IPTU): 157.222.0261-3.

ÔNUS: Consta no R. 14 da matrícula, alienação fiduciária em favor de BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12; Consta na Av. 15 da matrícula, a penhora exequenda.

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.

VALOR dos direitos aquisitivos atualizado para maio/2026: R\$ 72.980,77 (setenta e dois mil, novecentos e oitenta reais e setenta e sete centavos).

SALDO DEVEDOR junto ao CREDOR FIDUCIÁRIO atualizado para 28/11/2025: R\$ 179.567,94 (cento e setenta e nove mil, quinhentos e sessenta e sete reais e noventa e quatro centavos), conforme extrato de débitos às fls. 222/225 dos autos.



O eventual arrematante não se tornará proprietário do imóvel, tão-somente titular dos direitos aquisitivos sobre o bem, sub-rogando-se na posição contratual do devedor fiduciante, independentemente da vontade da proprietária fiduciária.

O arrematante passará a ter a obrigação de pagar todas as prestações do financiamento que estiverem em aberto, devidas à proprietária fiduciária.

Considerando que o referido imóvel se encontra alienado fiduciariamente ao BANCO BRADESCO S/A, cujo saldo devedor é de R\$ 179.567,94, atualizado até 28/11/2025 conforme fls. 222/225 dos autos, com o pagamento da referida dívida pelo arrematante, os direitos sobre o imóvel estarão quitados, ocasião em que o arrematante adquirirá a propriedade plena com a consequente transferência do domínio.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Referido imóvel possui débitos de IPTU e débitos inscritos em Dívida Ativa no valor de **R\$ 803,94** (oitocentos e três reais e noventa e quatro centavos) junto a Municipalidade de São Paulo, conforme extrato de débitos emitido em 04/05/2026. O imóvel é isento de IPTU para o presente exercício.

Referido imóvel **possui débitos condominiais** junto ao CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM CELESTE VI – EDIFÍCIO URSA MAIOR no valor de **R\$ 46.617,10 (quarenta e seis mil, seiscentos e dezessete reais e dez centavos)**, atualizado até 22/04/2026, conforme extrato de débitos juntado às fls. 240 dos autos.

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 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 5% 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. O arrematante poderá ainda, depositar em 24h a comissão do leiloeiro e mais 20% do lance a título de caução, e o saldo restante no prazo de quinze dias. 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 o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito: até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao dos direitos aquisitivos; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor dos direitos aquisitivos atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, § 2º do CPC. A proposta conterà, 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.



O auto de arrematação será lavrado de imediato e assinado pelo juiz, pelo arrematante e pela leiloeira (NSCGJ, art. 269).

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO e ACORDO: Em caso de remição ou acordo, a comissão de 2,5% sobre o valor dos direitos aquisitivos corrigido do imóvel será devida ao gestor.

DAS CONDIÇÕES: O imóvel será vendido em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, 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 do imóvel e a realidade existente. O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra 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 do imóvel, 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 do bem a ser apregoado, 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, pelo telefone (11) 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, ___/___/2026. Eu, _____, Escrivã (o) Diretor(a), subscrevi.

Dr. DANIEL D'EMIDIO MARTINS

