

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO, INTIMAÇÃO DAS PARTES E CONHECIMENTO DE TERCEIROS

Edital de 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação da requerida **ESPÓLIO DE MARLENE MARIA SIGARI** (CPF 687.057.278-04), na pessoa de sua inventariante **CLAUDIA MARIA ZARAGOSA** (CPF 166.509.528-85), nos autos do processo de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL movido por **CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE IMPERIAL** (CNPJ 68.151.620/0001-65), Processo nº 1006716-69.2018.8.26.0010 em trâmite perante a **1ª Vara Cível do Foro Regional X – Ipiranga da Comarca da Capital do Estado de São Paulo/SP**.

A Dra. Ligia Maria Tegão Nave, Juíza de Direito, na forma da Lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da **GAIA LEILÕES** (www.gaialeiloes.com.br), em condições que segue:

- 1. DESCRIÇÃO DO BEM - LOTE ÚNICO: IMÓVEL:** O apartamento nº 323, localizado no 3º andar do EDIFÍCIO Marques de Itu, Bloco C, integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE INDUSTRIAL, situado à Estrada das Lágrimas, nº 3.477, esquina com a rua Pelegrino Varani, Jardim Patente, em São João Clímaco, no 18º Subdistrito-Ipiranga, possuindo dito apartamento a área útil de 49,820m², área comum de 24,984m², área total de 74,804m², coeficiente de proporcionalidade de 0,8814% e a área, digo e a fração ideal de terreno de 43,2417m². **Contribuinte nº 119.171.0133-2. Matrícula nº 71.086 do 6º CRI da Comarca de São Paulo/SP.**

OBS 01: Consta no Laudo Pericial de Avaliação (fls.243/316): "A ocupação do bairro é mista comercial/residencial, e apresenta facilidade de acessos. O local é dotado de sistema viário e de coleta de lixo, rede de abastecimento de água potável, energia elétrica, telefone, gás, esgotamento sanitário e de águas pluviais".

OBS 02: Consta no Laudo Pericial de Avaliação (fls.243/316): "O apartamento em avaliação está edificado em condomínio residencial de 3 blocos e possui a matrícula de número 71.086. O ano da construção corrigido é de 1983 (41 anos). Trata-se de um apartamento de 2 dormitórios, hall, sala, cozinha com área de serviço, um banheiro e tem uma vaga de garagem coberta com telhas".

OBS 03: Consta no Laudo Pericial de Avaliação (fls.243/316): "O condomínio possui portaria com guarita, salão de festas e uma mini quadra, vide fotos em anexo. É próximo a uma ampla gama de comércio, como mercados e farmácias, além de outros vários tipos de comércio local. As ruas são pavimentadas, e há um ponto de ônibus em frente à entrada do residencial".

- 2. ÔNUS:** Consta da referida matrícula, conforme **Av.3 (30/03/1984)** do extrato que serviu de base para a abertura desta matrícula, consta a denominação do Conjunto Residencial PARQUE IMPERIAL e não como por engano ficou constando; conforme **Av.5 (24/02/2000)**, consta que o imóvel desta matrícula, atualmente, está sendo lançado pelo contribuinte nº119.171.0133-2; conforme **Av.8 (27/04/2023), CORREÇÃO REGISTRO ANTERIOR**, para constar que: **a)** o terreno onde está construído o empreendimento, encerra a área de 4,906,00m²; e **b)** o registro anterior desta matrícula é assim composto R-2 feito em 17 de junho de 1982; conforme **Av.9 (27/04/2023), PENHORA EXEQUENDA**. Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal, referido imóvel NÃO possui débitos de IPTU e não possui Dívida Ativa. As regularizações que se fizerem necessárias correrão por conta do arrematante.

IMÓVEL: VAGA DE GARAGEM – Uma vaga de estacionamento para um veículo de tamanho médio na garagem, em um lugar indeterminado e servida por manobrista, localizada no 1º pavimento inferior, do Edifício Marques de Itu, Bloco C, integrante do Conjunto Residencial Parque Industrial, situado à Estrada das Lágrimas, nº 3.477, esquina com a rua Pelegrino Varani, Jardim Patente, em São João Clímaco, no 18º Subdistrito-Ipiranga, possuindo dita vaga, a área útil de 10,800m², área comum mais área de circulação de 14,981m², área total de 25,781m², coeficiente de proporcionalidade de 0,1390%

e a fração ideal de terreno de 6,8195m2. **Contribuinte nº 119.171.0133-2. Matrícula nº 71.087 do 6º CRI da Comarca de São Paulo/SP.**

3. **ÔNUS:** Consta da referida matrícula, conforme **Av.3 (30/03/1984)** do extrato que serviu de base para a abertura desta matrícula, consta a denominação do Conjunto Residencial PARQUE IMPERIAL e não como por engano ficou constando; conforme **Av.5 (24/02/2000)**, consta que o imóvel desta matrícula, atualmente, está sendo lançado pelo contribuinte nº 119.171.0133-2 em área maior; conforme **Av.8 (11/12/2024), CORREÇÃO REGISTRO ANTERIOR**, para constar que: **a)** o terreno onde está construído o empreendimento, encerra a área de 4,906,00m2; e **b)** o registro anterior desta matrícula é assim composto R-2 feito em 17 de junho de 1982; conforme **Av.9 (11/12/2024)**, PENHORA EXEQUENDA. Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal, referido imóvel NÃO possui débitos de IPTU e não possui Dívida Ativa. As regularizações que se fizerem necessárias correrão por conta do arrematante.

4. **DA AVALIAÇÃO: R\$ 196.380,97 (fevereiro/2024 – Conforme fls. 243/316 dos autos).**

DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 208.775,61 (abril/2025 – Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP). O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será disponibilizado no site www.gaialeiloes.com.br.

5. **DA VISITAÇÃO:** Não há visitação.

6. **DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 41.484,96 (janeiro/2022 – Conforme fls. 109/111 dos autos).** O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será apresentado pelo requerente nos autos do processo e disponibilizado no site www.gaialeiloes.com.br. Eventual irrisignação com o valor aqui informado não tem o condão de afastar o andamento do certame, visto constar para simples consulta.

7. **DATA DAS PRAÇAS: 1ª Praça começa em 30/06/2025, às 14hs00min, e termina em 03/07/2025, às 14h00min e; 2ª Praça começa em 03/07/2025, às 14h01min, e termina em 24/07/2025, às 14h00min.**

8. **LEILOEIRA OFICIAL:** Os leilões serão conduzidos pela Sra. Priscila da Silva Jordão, Leiloeira Oficial, matriculada na JUCESP sob nº 1.081.

9. **CONDIÇÕES DE VENDA:** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a **50% do valor da avaliação** (2ª Praça).

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pela Leiloeira Oficial como vencedor.

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação viabilidade de oferta de lance em prestação, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para caso do primeiro leilão) ou não inferior ao percentual acima determinado (para a hipótese do segundo leilão). A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance à vista sempre prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º do Estatuto Processual Civil).

10. DA ARREMATACÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens 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.

11. DO PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da Praça; independente da data de vencimento que constar nas guias judiciais respectivas. Em até 5 horas após o encerramento da Praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, a Leiloeira Oficial comunicará o fato ao MM. Juízo responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas para a realização da Praça. O inadimplemento autoriza o requerente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da ação em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC)

12. DA COMISSÃO DA LEILOEIRA: 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida à Leiloeira Oficial.

A comissão da Leiloeira Oficial 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, deduzidas as despesas incorridas.

13. DO INADIMPLEMENTO: Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da Leiloeira Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira Oficial emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº21.981/32, além da inclusão do arrematante/proponente nos serviços de proteção ao crédito.

14. DA FORMALIZAÇÃO: A arrematação constará de Auto que será lavrado de imediato. As hipotecas anteriores à arrematação serão extintas, devendo ser expedido mandado no processo em que realizada a arrematação. O cancelamento do registro de constrições anteriores à arrematação oriundas de outros processos deverá ser requerido pelo arrematante diretamente aos respectivos juízos dos quais foram originadas as constrições. A Carta de Arrematação, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão da Leiloeira Pública Oficial e das demais despesas processuais. Qualquer que seja a modalidade de Leilão, assinado o Auto pelo Juiz, pelo arrematante e pela Leiloeira Pública Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venha a ser julgada procedente a impugnação à arrematação ou ação autônoma, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. Os atos e despesas necessários para a transferência, expedição de Carta de Arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências, serão de responsabilidade do arrematante, ficando desde já advertido que precisará estar representado por advogado.

15. DO CANCELAMENTO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) Praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em

razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela Leiloeira Oficial, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

16. DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais débitos de IPTU/ITR, foro e laudêmio - quando o caso e demais tributos incidentes sobre o imóvel, bem como os débitos de condomínio - que possuem natureza *propter rem*, terão preferência sobre os demais e serão pagos com o produto da arrematação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será vendido em caráter *ad corpus*, no estado de conservação em que se encontra, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para os Leilões. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. **Quanto aos débitos de condomínio, (que possuem natureza *propter rem*), se o valor da arrematação não for suficiente para quitação, responderá o arrematante pela diferença, solidariamente com a parte requerida (artigo 1.345 do Código Civil e artigo 109, § 3º do Código de Processo Civil).**

17. FRAUDE: Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do Código Civil ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: *Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência*

18. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Até o dia anterior ao Leilão, a Leiloeira Pública Oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do Leilão, através do telefone (11) 3135-5689 e WhatsApp (11) 9.8270-2280, do e-mail: contato@gaialeiloes.com.br ou, ainda, em seu escritório, na Rua Celia Polo Monteiro, 250, Marambaia Vinhedo - São Paulo-SP, CEP 13287-004. Poderá, ainda, comparecer perante o Ofício onde estiver tramitando a ação.

19. PARTICIPAÇÃO NAS PRAÇAS: Os interessados deverão se cadastrar no site www.gaialeiloes.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª Praça estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica o requerido **ESPÓLIO DE MARLENE MARIA SIGARI**, na pessoa de sua inventariante **CLAUDIA MARIA ZARAGOSA** e demais interessados **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal. Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 01 do mês de maio do ano de 2025.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Coordenador(a), subscrevi.

LIGIA MARIA TEGAO NAVE
JUIZA DE DIREITO