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 **ANA JULIA MACIEL MAGNANI**, CPF nº 295.726.668-78, nos autos do Proc. nº **1075330-40.2024.8.26.0100** em tramitação perante a **10ª Vara Cível do Foro Central - SP**, requerida por **CONDOMÍNIO HAUS MITRE - PINHEIROS**, inscrito no CNPJ/MF nº 50.621.371/0003-20, representado neste ato pelo síndico eleito.

A Dra. **Andrea de Abreu**, Juíza de Direito, na forma da Lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que que a Leiloeira **PRISCILA DA SILVA JORDÃO**, JUCESP sob nº 1.081, com endereço na Av. 9 de Julho, 3575 - Ed. Maxime Office Tower - 14 andar - Salas - 1407 e 1408 Anhangabaú, Jundiaí, SP - CEP 13208-056, realização o LEILÃO ON-LINE através do sítio eletrônico **www.gaialeiloes.com.br** ("Gaia Leilões"), em condições que segue:

1. DESCRIÇÃO DO BEM:

LOTE 1: DIREITOS DO IMÓVEL: STUDIO NR N° 404, localizado no 4° pavimento do Setor Studio, integrante do condomínio HAUS MITRE PINHEIROS, situado na Rua Galeno de Almeida n° 245 e Rua Capote Valente n°s 996 e 998, no 20° Subdistrito Jardim América, nesta cidade de São Paulo, com a área privativa coberta de 27,220m2, área comum de 14,183m2, área total de 41,403m2 e coeficiente de proporcionalidade de 0,0031065. O condomínio HAUS MITRE PINHEIROS acha-se construído em terreno descrito na matrícula n° 102442, deste Registro de Imóveis, na qual foi registrada nesta data, sob o n° 130, a instituição e especificação de condomínio. MATRÍCULA 110.009 do 13º CRI-SP.

LOTE 2: DIREITOS DO IMÓVEL: STUDIO R N° 802, localizado no 8° pavimento do Setor Studios, Integrante do condomínio HAUS MITRE PINHEIROS, situado na Rua Galeno de Almeida n° 245 e Rua Capote Valente n°s 996 e 998, no 20° Subdistrito Jardim América, nesta cidade de São Paulo, com a área privativa coberta de 26,600m2, área comum de 13,859m2, área total de 40,459m2 e coeficiente de proporcionalidade de 0,0030358. O condomínio HAUS MITRE PINHEIROS acha-se construído em terreno descrito na matrícula n° 102442, deste Registro de Imóveis, na qual foi registrada nesta data, sob o n° 130, a instituição e especificação de condomínio. MATRÍCULA 110.061 do 13º CRI-SP.

2. AVALIAÇÃO:

LOTE 1: MATRÍCULA 110.009, 13º CRI-SP (UNIDADE 404): R$ 522.666,66 (quinhentos e vinte e dois mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos), conforme avaliação homologada as fls. 400, a qual será corrigida monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo).

LOTE 2: MATRÍCULA 110.061, 13º CRI-SP (UNIDADE 802): R$ 534.333,33 (quinhentos e trinta e quatro mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), a qual será corrigida monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo).

3. DOS ÔNUS E DAS OBSERVAÇÔES:

4. DÉBITO EXEQUENDO

LOTE 1 (UNIDADE 404): R$ 15.867,12 (quinze mil, oitocentos e sessenta e sete reais e doze centavos), o valor atualizado até a data do respectivo Leilão será apresentado pelo requerente nos autos do processo e disponibilizado no sitewww.gaialeiloes.com.br. Eventual irresignação com o valor aqui informado não tem o condão de afastar o andamento do certame, visto constar para simples consulta.

LOTE 2 (UNIDADE 802): R$ 14.405,60 (quatorze mil, quatrocentos e cinco reais e sessenta centavos), o valor atualizado até a data do respectivo Leilão será apresentado pelo requerente nos autos do processo e disponibilizado no sitewww.gaialeiloes.com.br. Eventual irresignação com o valor aqui informado não tem o condão de afastar o andamento do certame, visto constar para simples consulta.

5. VISITAÇÃO: Não há visitação.

6. DATA DAS PRAÇAS

- 1ª Praça começa em 29/05/2026, às 14hs00min, e termina em 01/06/2026, às 14hs00min e;
- 2ª Praça começa em 01/06/2026, às 14hs01min, e termina em 24/06/2026, às 14hs00min.

7. 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 60% (*sessenta por cento*) do valor da avaliação (2ª Praça). O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24h após ter sido declarado(a) pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial como vencedor.

8. PAGAMENTO À VISTA; O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial, a qual poderá ser obtida através em link específico do Banco do Brasil para esse fim, prazo de até 24h do encerramento do leilão com a declaração do vencedor; independente da data de vencimento que constar nas guias judiciais respectivas. As guias da arrematação serão enviadas pela Leiloeira Oficial ao término da praça, com envio das informações por e-mail.

DO PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações deverá apresentar sua proposta por escrito, até o início do Primeiro Leilão, por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do Segundo Leilão, por valor não inferior a 60% (*sessenta por cento*). A proposta para aquisição em prestações deverá conter, obrigatoriamente, a oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, o qual deverá ser depositado por meio de guia judicial no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, contadas do encerramento da Hasta, sendo o saldo remanescente parcelado em, no máximo, 30 (trinta) meses, em parcelas mensais e sucessivas. O saldo parcelado deverá ser garantido por caução idônea, quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de bens

imóveis (Art. 895, § 1º, do CPC). As propostas para aquisição em prestações deverão, ainda, indicar de forma clara, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. **A apresentação da proposta de pagamento parcelado não suspende o Leilão** (Art. 895, § 6º, do CPC), e a proposta de pagamento do lance **à vista** sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, § 7º, do CPC). Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, será declarada vencedora a mais vantajosa, assim compreendida a de maior valor, ou, em condições iguais, pela formulada em primeiro lugar (Art. 895, § 8º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de **10% (dez por cento)** sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, § 4º, do CPC). O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 5º, do CPC). Por fim, no caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado (Art. 895, § 9º, do CPC).

9. DO INADIMPLEMENTO DO LANCE OU PROPOSTA: Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o(a) Leiloeiro(a) Oficial comunicará o fato ao MM. Juízo responsável, informando os lances imediatamente anteriores (art. 270, das NSCHJ), 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.

10. COMISSÃO DA LEILOEIRA: 5% (*cinco por cento*) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até **24h** úteis a contar do encerramento da praça na conta da empresa, que será enviada por e-mail ao arrematante. A comissão da Leiloeira Oficial não compõe o lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

11. 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 do(a) Leiloeiro(a) Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o(a) Leiloeiro(a) 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 nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante/proponente nos serviços de proteção ao crédito.

12. 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 pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento;

após a realização da alienação, a comissão da Leiloeira Oficial será devida integralmente, devendo as partes declinarem na minuta de acordo de quem será a responsabilidade pelo adimplemento, sob pena de o Executado suportá-lo integralmente.

13. DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Nos termos do parágrafo único do art. 130, do CTN, os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, sub-rogam-se no preço da arrematação. Nos termos do art. 908, §1º, do CPC, no caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. A alienação será realizada em caráter ***ad corpus*** e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências, serão de responsabilidade do arrematante Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC).

14. DA FRAUDE E DA PERTURBAÇÃO DE HASTA: 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.

15. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: As dúvidas e esclarecimentos poderão ser sanadas através do telefone (11) 3135-5689, WhatsApp (11) 9.8270-2280, e-mail: contato@gaialeiloes.com.br ou, ainda, em seu escritório situado na Av. 9 de Julho, 3575 - Ed. Maxime Office Tower - 14 andar - Salas - 1407 e 1408 Anhangabaú, Jundiaí, SP - CEP 13208-056.

16. DA HABILITAÇÃO PARA PARTICIPAÇÃO NAS PRAÇAS: Os interessados em participar do leilão deverão realizar o cadastro prévio no site www.gaialeiloes.com.br e, subsequentemente, se habilitar acessando a página específica desta Praça, para participação online, com antecedência mínima de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas integralmente as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª Praça estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. Para fins de habilitação e validação do cadastro, é obrigatório o envio da seguinte documentação: para Pessoa Física, deve-se anexar documento de identificação válido, comprovante de endereço emitido há no máximo 90 (noventa) dias, e certidão de casamento (se o estado civil for casado, viúvo ou divorciado); para Pessoa Jurídica, é necessário o cartão de CNPJ, contrato social, comprovante de endereço e o documento de identificação válido do sócio responsável.

Fica a requerida ANA JULIA MACIEL MAGNANI, CPF sob nº 295.726.668-78, nos autos do Proc. nº 1075330-40.2024.8.26.0100 em tramitação perante a 10ª Vara Cível do Foro Central - SP INTIMADA das designações supra, bem como da penhora e avaliação realizadas, 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, 10 de abril de 2026

Andrea de Abreu
JUÍZA DE DIREITO