Leilões Judiciais

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - K-2770
ALESSANDRA CAVALCANTI ANTUNES - JUCESP Nº 1405
45ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ESPÓLIO DE FRANCISCA PACHECO ALVES** na pessoa de **GISELE PACHECO MARCZUK** (CPF/MF Nº 075.714.738-02); bem como os herdeiros: **JOÃO ROBERTO PACHECO SANCHES** (CPF/MF Nº 656.486.848-00), **MARISA HELENA CUBINATO FERREIRA** (CPF/MF Nº 075.540.938-86), **DOMINGOS DI SESSA NETO** (CPF/MF Nº 206.150.168-04) e **SONIA MARIA SANCHES COSSARI** (CPF/MF Nº 410.452.628-20).

O MM. Juiz de Direito Dr. Rogério Aguiar Munhoz Soares, da 45ª Vara Cível – Foro Central, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial de Despesas Condominiais, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IRACEMA** (CNPJ/MF Nº 66.054.073/0001-74) em face de **ESPÓLIO DE FRANCISCA PACHECO ALVES** na pessoa de **GISELE PACHECO MARCZUK** (CPF/MF Nº 075.714.738-02), nos autos do **Processo nº 1044349-62.2023.8.26.0100**, e foi designada a venda dos bens descritos abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEIS:

LOTE 01 - ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Basílio da Cunha, nº 889, Apartamento 111 do Condomínio Iracema - Vila Deodoro, São Paulo/SP, CEP: 01544-001.

DADOS DO IMÓVEL	
Inscrição Municipal/Contribuinte	**Matrícula Imobiliária**
035.034.0247-0	100.670 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

ÔNUS DO IMÓVEL				
Registro	**Data**	**Ato**	**Processo**	**Credores**
Av.2	25/05/2023	Premonitória	1044349-62.2023.8.26.0100	Condomínio Edifício Iracema
Av.3	10/05/2024	Penhora Exequenda	1044349-62.2023.8.26.0100	Condomínio Edifício Iracema

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: O apartamento nº 111 localizado no 11º andar do EDIFICIO IRACEMA, situado à Rua Basilio da Cunha nº 889, no 12º Subdistrito Cambuci, contendo a área privativa de 73,77m2 a área comum de 10,9000m2, perfazendo a área construída de 84,6700m2 e correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 1,1546%. O terreno onde se assenta o referido Edifício, encerra a área de 1.029,15m2.

LOTE 02 - ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Basílio da Cunha, nº 889, Vaga de Garagem do Condomínio Iracema - Vila Deodoro, São Paulo/SP, CEP: 01544-001.

DADOS DO IMÓVEL	
Inscrição Municipal/Contribuinte	**Matrícula Imobiliária**
-	100.671 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

ÔNUS DO IMÓVEL				
Registro	**Data**	**Ato**	**Processo**	**Credores**
Av.2	25/05/2023	Premonitória	1044349-62.2023.8.26.0100	Condomínio Edifício Iracema
Av.3	10/05/2024	Penhora Exequenda	1044349-62.2023.8.26.0100	Condomínio Edifício Iracema

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Uma vaga individual de uso em local indeterminado para a guarda e estacionamento de veículos de passeio, dependendo obrigatoriamente de manobrista, localizada no subsolo do Edificio Iracema, situado na Rua Basílio da Cunha, 889, no 12 Subdistrito Cambuci, que para efeito de identificação e disponibilidade recebeu o nº 47, contendo a área privativa de 19,00m2, a área comum de 5,7900m2, totalizando a área construída de

24,7900m2 correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,3414%. O terreno onde se assenta o referido Edifício encerra a área de 1.029,15m2.

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS. 01: O condomínio possui churrasqueira, espaço gourmet, playground, salão de festas e área verde (Fls. 214/218).

OBS. 02: Os lotes serão leiloados como lote único.

VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES: R$ 440.000,00 (Dez/2024 – Avaliação às fls. 214/218 – Homologação às fls. 279/287).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE TODOS OS LOTES: R$ 474.909,38 (Jun/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não há débitos tributários até a data de confecção deste edital. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO/CONDOMINIAL: R$ 82.808,93, sendo R$ 71.556,86 de Débitos Condominiais, R$ 3.723,99 de Custas e Despesas Processuais e R$ 7.528,08 de Honorários Advocatícios (Ago/2026 – Evento 232). **Conforme decisão de Evento 224, por se tratar de débito de natureza propter rem, o arrematante responde pelo saldo remanescente das despesas condominiais caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitar integralmente o débito exequendo.**

DATAS DO LEILÃO - HORÁRIOS CONSIDERADOS SÃO DE BRASÍLIA/DF	
1ª Praça	
Início	23.11.26, às 14 horas e 30 minutos
Término	26.11.26, às 14 horas e 30 minutos

Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em:

2ª Praça	
Início	26.11.26, às 14 horas e 30 minutos
Término	16.12.26, às 14 horas e 30 minutos

02 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.kwara.com.br), sendo que o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC e Decisão de fls. 279/287).

03 - LEILOEIRA: O leilão será realizado pela Leiloeira Pública Oficial, **ALESSANDRA CAVALCANTI ANTUNES**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1405, através da plataforma **Kwara - Gestora de Leilões** (www.kwara.com.br). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal www.kwara.com.br (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a empresa Leiloeira de sua

pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: judicial@kwara.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes

05 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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 (artigo 892, §1º, CPC).

06 – QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

07 – 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/pages/custas/inicial, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. O valor da avaliação deverá ser atualizado, à época das praças, conforme o índice adotado pelo TJSP. Caso já haja lance ofertado na plataforma do Leiloeiro, este permanecerá inalterado. Contudo, para fins de recolhimento do depósito judicial, o valor do lance será automaticamente ajustado pelo Leiloeiro, observando-se o valor mínimo legal exigido. Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a

contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32). A comissão do Leiloeiro, 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

09 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 08, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do Leiloeiro Oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

13 - VISITAÇÃO: O Leiloeiro, ou funcionário por ele indicado, está autorizado a diligenciar até o imóvel para vistoria e realização de fotografias, acompanhado ou não de interessados. A visita, quando autorizada, deverá ser agendada pelo e-mail: judicial@kwara.com.br, podendo ocorrer com acompanhamento de oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, o Leiloeiro poderá se fazer acompanhar por chaveiro para abertura de portas trancadas. Os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, também estão autorizados a realizar registros fotográficos para publicação no portal do Leiloeiro, com o objetivo de proporcionar aos licitantes pleno conhecimento das características do bem (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de "Prorrogação", nos termos do Item "Condições de Venda" (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – PROPOSTA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 30 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item "Condições de Venda" deste Edital.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou através do endereço eletrônico judicial@kwara.com.br e WhatsApp (11) 5039-9339. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Kwara, no seguinte endereço: www.kwara.com.br.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 30 de setembro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.
Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. ROGÉRIO AGUIAR MUNHOZ SOARES
JUIZ DE DIREITO