

33ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação das executadas **JANEIDE MARIA DOS SANTOS - ME**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.234.421/0001-80; **JANEIDE MARIA DOS SANTOS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 862.353.034-91; **bem como de eventuais moradores do imóvel; do interessado CONJUNTO HABITACIONAL GUARAPIRANGA PARK**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.726.855/0001-92; e da credora fiduciária **COMPANHIA HIPOTECÁRIA UNIBANCO-RODOBENS**, atual **BANCO RODOBENS S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.603.457/0001-40.

A Dra. ANA CAROLINA MIRANDA DE OLIVEIRA, MM. Juíza de Direito da 33ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **BANCO BRADESCO S/A** em face de **JANEIDE MARIA DOS SANTOS - ME e outra - Processo nº 1139028-25.2021.8.26.0100**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 24/07/2026 às 14:00 h** e se encerrará **dia 27/07/2026 às 14:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 27/07/2026 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 17/08/2026 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, e exceto os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada em até 4 vezes, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 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 serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e 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.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 359.673 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Apartamento nº 124, localizado no 12º Pavimento do Bloco 6 – Edifício Cotovia, integrante do “Conjunto Habitacional Guarapiranga Park”, situado na Estrada de Guarapiranga, nº 586, e Ruas Jaguaribara, Talara e João Freire Farto, no 32º Subdistrito – Capela do Socorro, com a área privativa de 65,700m² e a área comum de 45,882m², na qual se acha incluída a área de 21,990m², e referente a 01 vaga indeterminada no estacionamento coletivo destinada à guarda de 01 veículo de passeio, perfazendo a área total de 111,582m², correspondendo-lhe a uma fração ideal de 0,0758% no terreno condominial e nas demais partes e coisas de uso comum. **Consta no R.5 e Av.6 desta matrícula** que o imóvel foi alienado fiduciariamente à **COMPANHIA HIPOTECÁRIA UNIBANCO-RODOBENS, atual BANCO RODOBENS S/A. Consta na Av.7 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0036157-73.2017.8.26.0002, em trâmite na 4ª Vara Cível – Foro Regional II – Santo Amaro, da Capital/SP, requerida por CONJUNTO HABITACIONAL GUARAPIRANGA PARK contra JANEIDE MARIA DOS SANTOS, foram penhorados os direitos sobre o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária JANEIDE MARIA DOS SANTOS. **Consta na Av.8 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula,

sendo nomeada depositária JANEIDE MARIA DOS SANTOS. **Consta as fls. 212/213 dos autos** que o Contrato de Alienação Fiduciária registrados no R.5 e Av.6 da matrícula supra está quitado, não havendo qualquer interesse do credor no bem.

Contribuinte nº 094.223.0811-9. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP devedor inexistente na Dívida Ativa e não há débitos de IPTU para o exercício atual (22/05/2026). **Consta na Prefeitura** que o imóvel se encontra localizado na Av. Guarapiranga, 2616 AP 124 BL 6 – Edif. Cotovia, CEP: 04904-115.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 465.000,00 (quatrocentos e sessenta e cinco mil reais) para março de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 566.695,47 (maio/2024).

São Paulo, 22 de maio de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. ANA CAROLINA MIRANDA DE OLIVEIRA
Juíza de Direito