

**Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico** do bem e para intimação dos Executados: **Rachel Borges Da Cruz**, CPF: 177.897.898-30, **Letícia Borges da Cruz Pavanello**, CPF: 336.029.028-38, **Vinicius Rogério Borges da Cruz**, CPF: 336.029.078-05, bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedidos nos autos da **Ação de Cobrança de Quotas Condominiais**, proposta pelo Exequente: **Condomínio Edifício Roberta**, CNPJ: 59.948.133/0001-37. **Processo nº 0122316-02.2006.8.26.0003.**

A Dra. Claudia Felix de Lima, MM. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara da Comarca de São Paulo/SP, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC, faz saber que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP n.º 912), por meio do website: [www.alienajud.com.br](http://www.alienajud.com.br), levará a leilão para a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que o **1º (primeiro) Leilão terá início dia 26 (vinte e seis) de janeiro de 2026, às 15:00 horas e término no dia 29 (vinte e nove) de janeiro de 2026, às 15:00 horas**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeiro leilão, inicia-se sem interrupção o **2º (segundo) Leilão que se encerrará no dia 19 (dezenove) de fevereiro de 2026, às 15:00 horas**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizada. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das designações supra, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

**IMÓVEL:** NUA PROPRIEDADE E DOS DIREITOS DA CO-EXECUTADA SOBRE O USUFRUTO DO apartamento nº 83, localizado no 8º andar do “Edifício Roberta”, situado na Avenida Professor Souza Barros, nº 125, esquina com a Rua Soares de Avelar, no 42º subdistrito – Jabaquara, possuindo a área útil de 58,4104m<sup>2</sup>, área de garagem (vaga indeterminada) de 26,6622m<sup>2</sup> e área comum de 40,9965m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 126,0691m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,03125 ou seja, 3,125%. O referido edifício acha-se construído em terreno perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 34.010. Imóvel objeto da matrícula de nº 72.064 junto ao 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob nº 047.170.0220-2.

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem atualizada para novembro/2025 é de R\$ 402.079,76 (quatrocentos e dois mil, setenta e nove reais e setenta e seis centavos).

**ÔNUS DO IMÓVEL:** R. 07 – Consta reserva de usufruto em favor de Rachel Borges da Cruz. AV. 09 - O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0122316-02.2006.8.26.0003, em trâmite na 5º Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara da Comarca de São Paulo/SP, movida por Condomínio Edifício Roberta em face de Letícia Borges da Cruz Pavanello, Vinicius Rogério Borges da Cruz e Rachel Borges da Cruz.

**DAS CONDIÇÕES:** Os leilões serão realizados exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do website, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portar para poderem participar dos leilões eletrônicos, fornecendo os dados e informações solicitadas. O imóvel será vendido em caráter “ad corpus”, ou seja, por inteiro, 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 do 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, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quando 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 e efetiva imissão na posse correrão por conta do arrematante.

**DO PAGAMENTO DO LANCE:** O pagamento do lance vencedor será à vista, cabendo ao arrematante efetuar o pagamento do preço no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de depósito judicial a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, poderá apresentar oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses: (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% (sessenta por cento)** do valor de avaliação atualizado ou **80% (oitenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

**DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO:** A comissão do leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de boleto bancário a ser efetivado em favor do leiloeiro, sob pena de desfazimento da arrematação. Decorridos o prazo sem que o adquirente tenha realizado o pagamento do lance ou da comissão do leiloeiro, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Não sendo efetuado pelo adquirente o depósito da oferta ou a comissão do leiloeiro, os lanços imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

**DÉBITOS DESTA ACÃO:** Os débitos totalizam o valor de R\$ 554.180,16 (quinhentos e cinquenta e quatro mil, cento e oitenta reais e dezesseis centavos), atualizados até novembro/2025.

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Constam débitos relativos à IPTU cujo número de lançamento na Prefeitura Municipal de São Paulo é 047.170.0220-2, no valor de R\$ 40.832,20 (quarenta mil, oitocentos e trinta e dois reais e vinte centavos), atualizados até novembro/2025.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Mauro da Cruz, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 912.

Nos termos dos § único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, os débitos tributários de caráter *propter rem* a incidirem sobre o imóvel ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação.

O arrematante terá garantido o pleno uso, gozo e fruição do imóvel, bem como ao seu dispor a plena propriedade do bem, após a imissão na posse, conforme constante às fls. 690 e decisão de fls. 692.

Dos autos não constam causas ou recursos pendentes de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: [www.alienajud.com.br](http://www.alienajud.com.br), ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para  [contato@alienajud.com.br](mailto: contato@alienajud.com.br) ou pelos telefones (13) 3224-3694 ou (13) 3221-8692, ou pessoalmente no escritório do Leiloeiro, situado na Rua Alexandre Herculano, nº 197, conjunto 1704, em Santos/SP. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão (ã) Diretor (a),

**Dra. Claudia Felix de Lima  
Juíza de Direito**