

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico do bem e para intimação do Executado: **Roseli Augusto de Menezes**, CPF: 043.613.558-27 e **Marcos Antonio Bezerra de Menezes**, CPF: 839.101.078-34, bem como da credora fiduciária **Caixa Econômica Federal**, CNPJ: 03.360.305/0001-04, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedido nos autos da **Ação de Cobrança de Cotas Condominiais**, proposta pelo Exequente: **Condomínio Residencial São João Climaco**, CNPJ: 66.668.518/0001-06. **Processo nº 0103303-88.2009.8.26.0010 (01).**

A Dra. Ligia Maria Tegao Nave, MM Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional X de Ipiranga 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, levará a leilão para a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que a **1º (primeiro) Leilão terá início dia 20 (vinte) de outubro de 2025, às 16:00 horas e término no dia 23 (vinte e três) de outubro de 2025, às 16:00 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 a **2º (segundo) Leilão que se encerrará dia 12 (doze) de novembro de 2025 às 16:00hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **50% (cinquenta 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: DIREITOS SOBRE O apartamento nº 53, no 5º andar ou 7º pavimento do Edifício Simone, integrante do Residencial São João Clímaco, situado à Rua Anny, nº 870, no 18º Subdistrito Ipiranga, São Paulo/SP, com a área privativa de 64,320m², a área comum de 71,165m², perfazendo a área de 135,485m², correspondendo-lhe no terreno e demais coisas de uso e propriedade comum do condomínio a fração ideal de 0,595238% e de 1,7857% em relação ao Edifício, estando incluído na área comum, o direito de uso de 1 vaga de garagem, no subsolo para guarda e estacionamento de 1 veículo de passeio, em lugar indeterminado, com ajuda de manobrista. O terreno onde se acha edificado o empreendimento, encerra a área de 5.709,62m². Imóvel objeto da matrícula de nº 111.337 junto ao 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob nº 050.175.0135-5.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para julho/2025 é de R\$ 304.736,68 (trezentos e quatro mil, setecentos e trinta e seis reais e sessenta e oito centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: R. 13 – Consta alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal.

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 portal 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 **50% (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 GESTOR JUDICIAL: A comissão do gestor judicial 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 Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. Decorridos o prazo sem que o adquirente tenha realizado o pagamento do lance ou da comissão do gestor, 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 gestor judicial, os lances imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

DÉBITOS DESTA ACÃO: Os débitos totalizam o valor de R\$ 99.961,46 (noventa e nove mil, novecentos e sessenta e um reais e quarenta e seis centavos), atualizados até outubro/2023.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Constan débitos relativos à IPTU cujo número de lançamento é 050.175.0135-5, no valor de R\$ 4.437,26 (quatro mil, quatrocentos e trinta e sete reais e vinte e seis centavos), atualizados até julho/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.

Dos autos não constam causas ou recursos pendentes de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: www.alienajud.com.br, ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para 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 2025. Eu, _____, Escrivão (ã) Diretor (a),

Dra. Ligia Maria Tegao Nave
Juíza de Direito