

Edital de 1ª e 2ª Praça de Bem Imóvel e para Intimação da executada **MARIA JOSÉ JOLY, CPF Nº 042.464.078-36**, da proprietária constante da matrícula **MAXCASA XII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 09.422.878/0001-90**; do credor hipotecário **BANCO BRADESCO S/A, CNPJ Nº 60.746.948/0001-12**; e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, requerida por **CLEMENTINO MARTINS DE NOBREGA, CPF Nº 104.577.208-91**.
Processo nº 0004793-13.2022.8.26.0001

O Dr. Adevanir Carlos Moreira da Silveira, Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santana, na forma da Lei, etc...**FAZ SABER** aos que o presente edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que na forma do art. 879, II, do NCPC, regulamentado pelo Provimento 1625/2009, através do gestor judicial homologado pelo Tribunal de Justiça www.faroonline.com.br, sob o comando do Leiloeiro Oficial Sr. Renato Moraes Faro, Jucesp nº 431, no dia 18/09/2026, às 15:00 horas, terá início a 1ª praça e se estenderá por três dias subsequentes, encerrando-se em 21/09/2026, às 15:00 horas, sendo entregue a quem mais der igual ou acima da avaliação, sendo entregue a quem mais der igual ou acima da avaliação, sendo que, em não havendo licitantes, abrir-se-á a 2ª praça que terá início imediatamente após o fechamento da primeira, e se encerrará no dia 14/10/2026, às 15:00 horas, para o 2º Leilão, ocasião em que os referidos bens serão entregues a quem mais der, não devendo ser aceito lance inferior a 60% da avaliação atualizada. Pelo presente edital, ficam intimados os executados, e demais interessados se não intimados pessoalmente ou na pessoa de seus advogados. **CONDIÇÕES DE VENDA: DOS LANCES:** O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.faroonline.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. **DO PAGAMENTO:** O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial a ser obtida no endereço eletrônico <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>. **PARCELAMENTO:** De acordo com o art. 895, I e II, e parágrafos, do CPC, os interessados em adquirir o bem de forma parcelada, poderão pedir o parcelamento por escrito, até o início do primeiro leilão, desde que a proposta não seja inferior ao valor da avaliação, e até o início do segundo leilão, desde que o valor da proposta não seja menor que 60% do valor da avaliação,

ficando claro que **do requerimento deverá constar oferta de pagamento de pelo menos 25% do valor do lance à vista, e o restante parcelado em até 30 meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. De todas as propostas deverão constar prazo, modalidade, indexador de correção monetária e condições de pagamento do saldo. Deve, ainda, constar da proposta que o interessado declara estar ciente da multa de 10% sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas (art. 895, §4º), bem como que em caso de inadimplemento declara estar ciente sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (art. 895, §5º). Observa-se, ainda, que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.**

DA COMISSÃO DO GESTOR: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo arrematante no prazo de até 24 horas após o leilão, através de depósito bancário.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO: Após a efetiva liquidação dos pagamentos acima, o auto de arrematação será assinado pelo Juiz.

IMISSÃO NA POSSE: O arrematante providenciará perante o Juízo competente a imissão na posse.

DA ADJUDICAÇÃO: Caso o exequente venha a adjudicar os bens ficará igualmente responsável pelo pagamento da comissão do Leiloeiro sobre o valor da avaliação.

CANCELAMENTO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Caso o praxeamento seja cancelado após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, serão devidos ao leiloeiro os custos do leilão que serão arcados solidariamente pelas partes, caso não seja resguardado o efetivo pagamento pelo executado.

FALE CONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do leiloeiro, na Rua Princesa Isabel, 86, cj. 64/65, 6º andar, Brooklin - São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3105-4872 - email: faroleiloes@terra.com.br.

LOTE ÚNICO: Direitos que a executada possui sobre o imóvel de matrícula nº 213.162, do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matrícula CNM 111252.2.0213162-20, assim descrito: Apartamento-tipo nº 13, localizado no 1º pavimento do Bloco “B”, integrante do Condomínio Maxhaus PB, situado na Rua Ventura Ladalarido, nº 50, no Jardim Fonte do Morumbi, 30º Subdistrito, Ibirapuera, com a área privativa de 70,500m²., (incluída a área de 1,800m², correspondente ao box nº 2 localizado no 1º subsolo); a área comum de 58,629m² (incluída a área correspondente a 01 (uma) vaga para estacionamento de (um) veículo, indeterminada, localizada na garagem coletiva do condomínio, sendo 36,986m², de área

coberta e 21,643m², de área descoberta); a área total edificada de 107,486m², e a área total de 129,129m², equivalente a uma fração ideal de 0,004797 no terreno e nas partes de propriedade e uso comum de condomínio. VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), para março/2026, conforme decisão (evento 147). **VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO PELO SITE DO TJ/SP PARA JULHO/26: R\$511.902,00 (quinhentos e onze mil, novecentos e dois reais).** **Obs. 01:** Consta da Av. 01 da matrícula, hipoteca a favor de BANCO BRADESCO S/A, CNPJ Nº 60.746.948/0001-12; **Obs. 02:** Consta dos autos (evento 133 – manifestação da executada), informação de que o imóvel encontra-se locado, com prazo de término datado para 27/02/27. **Obs. 03:** Não foi possível obter informações a respeito de eventuais débitos de condomínio. **ÔNUS, TAXAS E IMPOSTOS:** Eventuais ônus, taxas ou impostos incidentes sobre o bem correrão por conta do arrematante ou adjudicante, com exceção dos débitos do parágrafo único do artigo 130 do CTN, e dos débitos de condomínio, que possuem natureza *propter rem* (**conforme decisão – evento 161**), que se sub-rogam sobre o preço dos bens. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Eu __, escrevente conferi. Eu __, coordenador subscrevi. São Paulo, de de .

Dr. Adevanir Carlos Moreira da Silveira

Juiz de Direito