

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO 1ª E 2ª PRAÇA – DIREITOS DO BEM IMÓVEL (ALIENAÇÃO FIDUCIARIA) e de INTIMAÇÃO dos executados e requeridos, **Renato Borges Lanzoni – cpf nº 306.470.578-40**, bem como de seu(s) cônjuge(s) caso tenha, e demais terceiros interessados e outros, nos autos de Execução de Título Extrajudicial - Alienação Fiduciária - ajuizada por Cooperativa de Economia e Crédito Mútuo dos Médicos e Demais Prof. de Nível Superior da Saúde do Litoral Paulista, nos autos do Processo nº **1017360-04.2023.8.26.0008**.

O Dr. **Fábio Rogério Bojo Pellegrino**, MM. Juíz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Regional VIII – Tatuapé da Comarca de São Paulo/SP, na forma da lei, nos termos do Art.881 do CPC, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DA CONDUTORA DO LEILÃO – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. VIVIAN THOMAZ KATZENELSON, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 1209, através da plataforma eletrônica www.ktzleiloes.com.br.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 11, localizado no térreo, integrante do “CONDOMINIO RESIDENCIAL GABRIELA”, situado na Rua Afonso Porto nº 118, no subdistrito – Vila Matilde, com área privativa coberta edificada de 31,60m², área comum edificada de 6,05m², área total edificada de 37,65m², área comum descoberta de 5,54m², área total da unidade de 43,91m², e fração ideal de terreno de 5,0722%.

Contribuinte nº 113.181.0098-3 e 113.181.0099-1 (maior área)

Matrícula nº 173.412 CRI 16º oficial de registro de imóveis da capital.

ÔNUS: R5 – ALIENAÇÃO FIDUCIARIA.

VISITAÇÃO - Constitui ônus dos interessados examinar previamente o bem a ser apregoado. As visitas, quando autorizadas, deverão ser previamente agendadas por e-mail: juridico@ktzleiloes.com.br.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$61.066,95. (referente a 57 parcelas pagas da alienação fiduciária)

Valor a ser atualizado na data do início da hasta.

VALOR DO DÉBITO DA ALIENÇÃO FIDUCIÁRIA:

N.º do contrato: 1010793-8

Data da Celebração: 13/10/2020

Valor financiado: R\$120.000,00

Quantidade de parcelas: 360

Valor das parcelas: R\$1.071,35 primeira parcela

Primeiro e último vencimento: 13/11/2020 - 13/10/2050

Quantidade de Parcelas pagas: 57

Saldo devedor: R\$ 108.059,42 (Sujeito alteração)

* Valor a ser atualizado na data do início da hasta.

OBS* O arrematante adquirirá aposição contratual de devedor, assumindo a responsabilidade das parcelas em aberto.

DÉBITO DO IPTU: encontra-se quitado até a parcela de fevereiro de 2026.

Os débitos de IPTU serão sub-rogados no valor da arrematação.

Hipoteca e penhoras: A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

DÉBITO DE CONDOMÍNIO: R\$990,75 referente até março 2026.

Os débitos de Condomínio serão sub-rogados no valor da arrematação.

DATAS DAS PRAÇAS

1ª PRAÇA começa em 27/05/2026 às 10h00min, e termina em 29/05/2026 às 10h00min. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça.

2ª PRAÇA começa em 29/05/2026 às 10h00min, e termina em 01/07/2026 às 10h10min. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 50% da última avaliação atualizada.

CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE – O exequente participará do leilão na forma da lei e em igualdade de condições. Sendo o único credor, ficará dispensado da exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá, contudo, depositar a diferença em até 03 dias, sob as penas da lei e de se tornar sem efeito a arrematação, nos termos do Art. 892, § 1º, do CPC. A arrematação pelo crédito não dispensa o credor do pagamento da comissão do leiloeiro, que não se inclui no preço da arrematação.

DA ADJUDICAÇÃO – Na hipótese de adjudicação do bem pelo Exequente, este ficará responsável pelo reembolso das despesas incorridas pelo leiloeiro.

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/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. 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).

DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento, suspensão do leilão, acordos ou desistência imotivada do arrematante/proponente qualquer momento, será cobrado o reembolso das despesas em favor do leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

COMISSÃO DO LEILOEIRO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, no valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do bem, que não se inclui no preço do lance, através de PIX ou transferência bancária. A comissão não será devolvida

ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha efetuado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao D. Juízo competente para aplicação das medidas legais, cíveis e criminais cabíveis.

DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a (s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s), especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, inclusive os decorrentes de **débitos fiscais e tributários** conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, serão **SUB-ROGADOS** no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. Ainda, eventuais **débitos condominiais** também serão **SUB-ROGADOS** no valor da arrematação, tendo em vista a sua natureza propter rem. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, “caput”, §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça.

DA TRANSFERÊNCIA/RETIRADA – Caberá ao (s) arrematante (s) providenciar todas as medidas necessárias à transferência, registro, desmontagem, remoção e transporte do (s) bem(ns) arrematado(s), inclusive baixa de gravames e imissão de posse, quer seja por meio de profissionais contratados (despachantes, advogados etc.) e/ou diretamente junto aos Órgãos competentes, incorrendo por conta deste as despesas e os custos relativos.

FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no pelo Whatsapp 3331-7679 e/ou e-mail: juridico@ktzleiloes.com.br.

Para participar acesse www.ktzleiloes.com.br.

DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site www.ktzleiloes.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste Edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art.889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

São Paulo, 10 de março de 2026.

Dr. Fábio Rogério Bojo Pellegrino

JUIZ DE DIREITO