EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

3ª Vara Cível do Foro Regional da Vila Prudente, Comarca de São Paulo/SP

EDITAL DE 1º e 2º Leilão e de intimação da executada **DEBORA WESTPHAL MAMMANA** (CPF 265.664.848-33), herdeira de **JOSÉ ROBERTO WESTPHAL** e **ELIZABETH WESTPHAL,** bem como seu cônjuge **LUIZ FERNANDO MAMMANA** (CPF 293.588.588-00), do credor hipotecário **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ 60.746.948/0001-12), sucessor de **BRADESCO S.A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO** (CNPJ 60.917.036/0001-66), da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP**, eventuais ocupantes dos imóveis abaixo e demais interessados, expedido nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA,** em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro Regional da Vila Prudente, Comarca de São Paulo/SP, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AIDA (CNPJ 62.460.514/0001-87)** em face de **DEBORA WESTPHAL MAMMANA** - **processo nº 0008823-53.2011.8.26.0009**.

A Dra. **CRISTIANE SAMPAIO ALVES MASCARI BONILHA**, Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC,

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que foi designada a venda dos bens descritos abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS IMÓVEIS - Os imóveis serão vendidos em caráter "*AD CORPUS*" e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. "Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa". Eventuais regularizações registrais e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

DATAS DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal WWW.NRNLEILOES.COM.BR, tendo o 1º Leilão início no dia **26/01/2027** às 15h00, e se encerrará dia **29/01/2027** às 15h00, 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 29/01/2027** às 15h01, e se encerrará no dia **18/02/2027** às 15h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Helio Deutsch de Freitas Braga, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 798.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DOS BENS – No 2º Leilão, o valor mínimo para a venda dos bens corresponderá a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data de início da alienação judicial. Não será considerado vil o lance igual ou superior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU e demais taxas e impostos, nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. "Diante do disposto no art. 130,

parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação" (tema nº 1134 do STJ), ou seja, o arrematante não será responsável pelos débitos tributários anteriores à arrematação. Caso o valor da arrematação não seja suficiente para a integral quitação dos débitos condominiais incidentes sobre o imóvel, a responsabilidade pelo pagamento do saldo remanescente caberá ao arrematante, nos termos do artigo 1.345 do Código Civil, salvo se houver decisão judicial em sentido diverso ou deliberação expressa do condomínio/credor, devidamente formalizada em ata condominial e juntada aos autos do processo que originou o presente leilão, observadas as exigências legais aplicáveis.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS: A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (Art. 1499, VI do Código Civil).

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, ou da entrada, em caso de proposta de aquisição parcelada, 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. Nos termos do art. 267, caput e § 1º, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, com a aceitação do lance, o leiloeiro orientará o arrematante quanto à emissão das guias de depósitos judiciais referentes à arrematação e à comissão, no Portal de Custas do TJSP, e ao encaminhamento dos comprovantes para juntada aos autos, sendo facultado ao leiloeiro enviar as guias por e-mail ao arrematante, com a orientação de remessa dos comprovantes.

DA PROPOSTA DE LANCE PARCELADO - Os interessados deverão apresentar propostas escritas de arrematação de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, (WWW.NRNLEILOES.COM.BR), junto ao lote do leilão (Art. 895, I e II, CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC). A proposta, em qualquer hipótese, conterá pelo menos 25% do valor atualizado do bem para pagamento à vista, o saldo do lance deverá ser pago em até 30 meses, garantido por hipoteca do próprio bem; As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. **Caso o leilão se encerre positivo com lance à vista, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado (Art. 895, § 7º, CPC).** Dentre as propostas de pagamento parcelado que satisfizerem os requisitos do art. 895, § 1º, do CPC, será vencedora: i) aquela de maior valor total (art. 895, § 8º, I, do CPC), se diferentes as propostas; ii) aquela formulada em primeiro lugar, se totalmente idênticas as propostas (art. 895, § 8º, II, do CPC). O prazo para apresentação de propostas observará o entendimento firmado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme precedentes nos Agravos de Instrumento nºs 2132770-30.2017.8.26.0000, 2199465-29.2018.26.0000, 2132317-30.2020.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2143178-41.2021.8.26.0000, admitindo-se a necessária ponderação quanto à sua fixação, em observância aos princípios da ampla publicidade e da livre concorrência. Na arrematação a prazo, os pagamentos efetuados pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado (art. 895, § 9º, do CPC).

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento 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, parágrafos 4º e 5º do CPC).

DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro 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.

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 bem. 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.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de depósito judicial. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal WWW.NRNLEILOES.COM.BR. Nos termos do art. 267, § 2º, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, autorizado o levantamento da comissão, a Unidade Judicial emitirá mandado de levantamento eletrônico com os dados fornecidos pelo interessado. Conforme o § 3º do mesmo artigo, anulada ou verificada a ineficácia da arrematação, ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do CPC, o leiloeiro devolverá ao arrematante a comissão recebida, corrigida pelos índices aplicáveis.

CANCELAMENTO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Caso o executado pagar o débito ou houver composição entre as partes após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente. Caso o acordo, pagamento do débito ou a adjudicação ocorram após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016. Aplica-se, ainda, o art. 267, § 4º, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, que assegura ao leiloeiro a comissão na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação.

DA INTIMAÇÃO: 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.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.nrnleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e as descrições detalhadas dos bens a serem apregoados.

RELAÇÃO DOS BENS – 1) O apartamento nº 72, localizado no 7º andar do Edifício Aida, localizado na Rua Ibitirama nº 1530, 26º Subdistrito Vila Prudente que possui a área útil de 68,40m², área comum de 43,81m², área total de 112,21m², fração ideal de 19,98m² ou 1,592%. O terreno onde está construído o Edifício encerra a área de 1.255,00m². Contribuinte nº 051.262.0046-1, objeto da **matrícula nº 70.743 do 6º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP**.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 380.000,00 (janeiro/2023) - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS: Consta conforme R.2, hipoteca em favor de Companhia Imobiliária Ibitirama, que, conforme Av.3 e Av.4, cedeu e transferiu a Bradesco S/A Crédito Imobiliário, todos os direitos emergentes da hipoteca; Conforme Av.6, foi distribuída a ação de Execução, sob nº 0157651-09.2011.8.26.0100, perante a 42ª Vara Cível do Foro Central, em que são partes Hiper Factoring Fomento Mercantil Ltda (exequente) e Kortfer Comércio de Fitas de Aço e Relaminados Ltda EPP e outros (executados); Conforme Av.7, penhora em favor de Moema Tecnologia de Ativos e Fomento Mercantil Ltda, perante a 38ª Vara Cível do Foro Central, processo nº 0227834-05.2011.8.26.0100, e; Conforme Av.8, a penhora exequenda.

DÉBITOS DE IPTU: Não constam débitos de IPTU/Dívida Ativa até 04/11/2026.

2) Vaga Grande nº 1, localizada no 2º subsolo do Edifício Aida, na Rua Ibitirama nº 1.530, 26º Subdistrito – Vila Prudente, que possui a área útil de 12,00m², área comum de 23,76m², área total de 35,76m², fração ideal de 6,37m² ou 0,507%. O terreno onde está construído o Edifício encerra a área de 1.255,00m². Contribuinte nº 051.262.0094-1, objeto da **matrícula nº 70.744 do 6º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP**.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 65.000,00 (janeiro/2023) - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS: Consta conforme R.2, hipoteca em favor de Companhia Imobiliária Ibitirama, que, conforme Av.3 e Av.4, cedeu e transferiu a Bradesco S/A Crédito Imobiliário, todos os direitos emergentes da hipoteca; Conforme Av.6, foi distribuída a ação de Execução, sob nº 0157651-09.2011.8.26.0100, perante a 42ª Vara Cível do Foro Central, em que são partes Hiper Factoring Fomento Mercantil Ltda (exequente) e Kortfer Comércio de Fitas de Aço e Relaminados Ltda EPP e outros (executados); Conforme Av.7, penhora em favor de Moema Tecnologia de Ativos e Fomento Mercantil Ltda, perante a 38ª Vara Cível do Foro Central, processo nº 0227834-05.2011.8.26.0100, e; Conforme Av.8, a penhora exequenda.

DÉBITOS DE IPTU: Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores: R$ 3.808,88 até 04/11/2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício Atual: R$ 548,45 até 04/11/2026.

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO (Apartamento + vaga): R$ 445.000,00 (janeiro/2023). Valor da Avaliação atualizado até novembro de 2026: R$ 526.086,61 (quinhentos e vinte e seis mil, oitenta e seis reais e sessenta e um centavos) - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

OBSERVAÇÃO: Conforme informado pelo credor hipotecário, Banco Bradesco S/A, a hipoteca foi liquidada (documento 136 do evento 245, e 280 do evento 265).

CRÉDITO EXECUTADO: Débitos desta ação no valor de R$ 338.693,75 em setembro de 2026. Por se tratar de obrigação em prestações sucessivas, consideram-se incluídas na cobrança as parcelas que se vencerem no curso do processo e não forem pagas ou consignadas, nos termos do art. 323 do CPC, sujeitas à apuração e à atualização do crédito executado.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 290 - 12º andar, Cj. 124 - São Paulo/SP - CEP: 01318-902, tel: (11) 2149-2249 ou (11) 9 1858-4628 e email: CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. **Assim, pelo presente edital fica a executada supracitada e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, 04 de novembro de 2026.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

_____

CRISTIANE SAMPAIO ALVES MASCARI BONILHA

Juíza de Direito