

2ª Vara Cível do Foro de Santo André, Comarca de Santo André/SP

Edital de Leilão Único e de intimação da executada **Maria Amelia Beloti**, inscrita no CPF sob nº 529.102.028-87, bem como de eventual cônjuge, da proprietária tabular e credora hipotecária **I.C.R. Participações e Empreendimentos S/C Ltda.**, inscrita no CNPJ sob nº 02.829.872/0001-92, bem como a **Prefeitura Municipal de Santo André e demais interessados**, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0015814-88.2013.8.26.0554.

O Dr. Eduardo Giorgetti Peres, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de Santo André, Comarca de Santo André/SP, na forma da lei,

FAZ SABER, a todos quanto este Edital de Leilão Único do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais, ajuizado por **Condomínio Edifício Octogono**, inscrito no CNPJ nº 66.846.411/0001-00, em face de **Maria Amelia Beloti**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

LEILÃO: O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.grupoarremateleiloes.com.br, o 1º Leilão terá início no dia 21.09.2026 às 15h30 e encerrará dia 21.10.2026 às 15h30, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação devidamente atualizado até o mês da data designada para o leilão.

TERMO DE PENHORA: Às fls. 235 foi deferida a penhora dos direitos aquisitivos que a executada detém sobre o imóvel, oriundos da Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Hipoteca, na qual figura como outorgante vendedora e credora hipotecária a I.C.R. Participações e Empreendimentos S/C Ltda., e como outorgada compradora e devedora Maria Amélia Beloti. Referida escritura foi lavrada em 17 de janeiro de 2002 perante o 16º Tabelião de Notas de São Paulo/SP (fls. 179/193). Consta que o título aquisitivo não foi levado a registro na matrícula do imóvel, sendo de responsabilidade do arrematante a adoção das providências necessárias à sua regularização registrária.

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).

IMÓVEL: OS DIREITOS QUE A EXECUTADA POSSUI SOBRE O apartamento nº 91, no 9º andar do EDIFÍCIO OCTOGONO, situado na Rua DAS Figueiras, nº 720, nesta cidade; possui a área privativa de 303,70m²; área comum de 114,8103m², perfazendo uma área total construída de 418,5103m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,0483069661894 ou 4,83069661894% ou ainda, 60,3837m². O edifício Octógono foi construído em terreno perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 36.503.

Objeto da matrícula nº 65.331 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP.

Inscrição no cadastro municipal sob o contribuinte nº 03.083.057.

RESSALVA QUANTO ÀS VAGAS DE GARAGEM E DELIMITAÇÃO DO OBJETO DA ALIENAÇÃO: Conforme decisão de fls. 1.000/1.001, a alienação abrangerá exclusivamente o imóvel matriculado sob nº 65.331 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo

André/SP., sem inclusão das vagas de garagem que são objetos das matrículas individualizadas sob os nºs 65.376, 65.377 e 65.380 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP.

LANÇAMENTO FISCAL: Conforme certidão de valor venal obtida por meio da página eletrônica da Prefeitura de Santo André, junto ao Departamento de Tributos Municipais, o imóvel de inscrição fiscal nº 03.083.057, de propriedade de I.C.R. Participações Empreendimentos S/C, correspondente ao lote nº 04 da quadra 111 do loteamento Jardim Bela Vista, situado na Rua das Figueiras, nº 720, abrange o apartamento nº 91 e os boxes de garagem nºs 36, 37 e 40. Eventual desmembramento ou individualização cadastral perante o órgão público competente será de responsabilidade exclusiva do arrematante.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 2.049,300,00 (janeiro/2024), conforme Laudo de Avaliação as fls. 843/911. Valor da Avaliação atualizado até agosto de 2026: R\$ 2.321.766,00, que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

ÔNUS: Consta conforme R.3, de 21 de fevereiro de 2001, a averbação da transmissão o imóvel a título de Conferência de bens à I.C.R. Participações, Empreendimentos S/C Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 02.829.872/0001-92; conforme Av.6, de 13 de novembro de 2020, indisponibilidade dos bens de I.C.R. Participações, Empreendimentos S/C Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 02.829.872/0001-92, nos autos do processo nº 0011490-29.2018.5.15.0007 em trâmite perante a 2ª Vara do Trabalho de Americana/SP; conforme Av.7, de 16 de abril de 2021, indisponibilidade dos bens de I.C.R. Participações, Empreendimentos S/C Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 02.829.872/0001-92, nos autos do processo nº 0010224-57.2021.5.03.0129 em trâmite perante a 2ª Vara do Trabalho de Pouso Alegre – MG; e, conforme Av.8, de 11 de abril de 2022, **a penhora exequenda**.

DÉBITOS DE IPTU: Não foi possível verificar a existência de débitos de IPTU incidentes sobre o imóvel. Todavia, nos termos da legislação aplicável, eventuais débitos de natureza fiscal ou tributária vinculados ao bem sub-rogam-se no preço da arrematação.

VALOR DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 1.621.880,74 até 29.06.2026. (fls. 994/999)

DÉBITOS: O Arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme artigo 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, bem como eventuais débitos de condomínio (que possuem natureza “propter rem”), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (art. 908, §1º, NCPC).

RESERVA: Deferida as fls. 517, a reserva dos honorários sucumbenciais devidos até 07 de novembro de 2019, que será corrigido até o efetivo pagamento, em favor de Luciane Roberta Antunes da Fonseca, OAB/SP nº 225.772.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do art. 843, §1º do CPC, é reservado ao coproprietário, ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á a licitação entre eles, tendo preferência, em caso de igualdade de ofertas, o cônjuge, o(a) companheiro(a), os descendentes ou os ascendentes, nesta ordem, conforme art. 876, §6º do CPC.

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Se o exequente assim desejar, poderá arrematar os bens levados à hasta pública por conta e em razão de seu crédito, nos termos do art. 892 do CPC. Neste caso, a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga à vista pelo exequente arrematante. Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art.892, § 1º, do CPC).

PAGAMENTO: O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada através do Portal de Custas que se encontra no site do Tribunal de Justiça, sob pena de se desfazer a arrematação.

PROPOSTA DE PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado diretamente no site do leiloeiro, nos termos do art. 895, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil, observado o valor mínimo estabelecido para a respectiva praça. A proposta deverá ser acompanhada de sinal correspondente a, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor ofertado, podendo o saldo remanescente ser parcelado em até 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas. A primeira parcela vencerá em 30 (trinta) dias contados da data da arrematação, incidindo sobre o saldo devedor correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. O saldo devedor da aquisição do imóvel será garantido por hipoteca constituída sobre o próprio bem. Na hipótese de apresentação de mais de uma proposta de pagamento parcelado, terá preferência aquela de maior valor. Em caso de igualdade entre os valores ofertados, prevalecerá a proposta que preveja o menor número de parcelas. A apresentação de proposta de pagamento parcelado não suspende a realização do leilão, nos termos do art. 895, § 6º, do Código de Processo Civil. Nos termos do § 7º do mesmo dispositivo, o pagamento à vista terá preferência sobre o pagamento parcelado, ainda que este represente proposta de maior valor. Em caso de inadimplemento, o arrematante ficará sujeito às penalidades previstas nos §§ 4º e 5º do art. 895 do Código de Processo Civil.

DO PAGAMENTO DA PROPOSTA PARCELADA: Inexistindo lance à vista vencedor, será considerada a proposta parcelada de maior valor e menor número de parcelas, desde que preenchidos todos os requisitos legais e não contenha qualquer condição ou ressalva. Nessa hipótese, será lavrado o Auto de Arrematação, com as assinaturas do Leiloeiro Oficial e do arrematante, ficando o aperfeiçoamento da arrematação sujeito à apreciação do MM. Juízo. O pagamento integral da entrada, correspondente a no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta, deverá ser efetuado em parcela única, no prazo improrrogável de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento do leilão. Caberá ao arrematante a emissão das guias referentes às parcelas vincendas e a juntada dos respectivos comprovantes de pagamento aos autos do processo.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: 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 na conta indicada pelo leiloeiro. 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.

LANCES: O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.

ACORDO: Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial antes da realização do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 2,5% (dois e meio por cento), sobre o valor da avaliação do bem, conforme as alterações do Provimento CSM 2319/15 e Resolução 236/2016. Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput, conforme previsto no art. 7º, § 3º, da Resolução 236/2016 do CNJ.

INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do (s) executado (s) e demais interessados não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante nos autos, serão intimados através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, parágrafo único do CPC – intimação do executado (a) (os).

IMISSÃO NA POSSE: Comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. O arrematante providenciará perante o Juízo competente a imissão na posse. Os atos necessários para a expedição da 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, ambos do CPC).

DAS PENALIDADES: Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remissão impositiva de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do NCPC, com a aplicação para o adquirente remissão do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

CONDUTOR DO LEILÃO: o Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando Cabeças Barbosa, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 833.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br e na plataforma PUBLICJUD – Publicação

e Consulta de Editais de Leilões Judiciais, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

FALE CONOSCO: Pela central de atendimento no Whatsapp (11) 91353-4142 e/ou e-mail: contato@grupoarremateleiloes.com.br.

O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, 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. ”

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital fica a requerida 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. São Paulo, 20 de agosto de 2026.

Eduardo Giorgetti Peres

Juiz De Direito