

EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) E INTERESSADO(S).

A(o) Doutor (a) Adevanir Carlos Moreira da Silveira, M.M°. Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana - SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito, que será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m) e os lances serão captados, exclusivamente, conforme contido no presente edital e na plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br.

PROCESSO Nº 0037239-07.2001.8.26.0001

AÇÃO: Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais

EXEQUENTE(s): Condomínio Edifício Pedra Azul (CNPJ Nº 39.006.390/0001-42)
Advogado(a): Erica Sevarolli (OAB/SP 284.415)

EXECUTADO(s): Marcia Rodrigues dos Santos (CPF Nº 069.195.918-80) **Fabio dos Santos** (CPF Nº 215.551.928-15) Advogado(a): Pedro Luis Castro (OAB/SP 84.264)

TERCEIROS: Prefeitura Municipal de São Paulo (CNPJ Nº 46.395.000/0001-39), **Banco Bamerindus do Brasil - Sociedade Anônima** (CNPJ Nº 76.543.115/1896-10) e **Caixa Econômica Federal** (CNPJ Nº 00.360.305/0001-04)

Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento: Não há.

(BENS):

01) Apartamento nº 82, localizado no 8º andar ou 11º pavimento do Edifício Pedra Azul, situado a Rua Ladário, nº 361, na Vila Ladário, 22º Subdistrito-Tucuruvi, contendo a área privativa de 70,830 metros quadrados, a área comum de 37,530 metros quadrados e a área total de 108,360 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno onde se assenta o edifício de 0,034. **Matrícula Imobiliária nº 105.234, do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte nº 068.542.0155-1**

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade.

Ônus: De acordo com o demonstrativo de débitos apresentado pela Caixa Econômica Federal às fls. 884 dos autos, o débito hipotecário perfaz o montante de R\$311.636,28 para fevereiro/2023.

averação/ registro	data	ato	processo/ origem	beneficiário/ observações
R. 02	12/03/1987	Hipoteca	Instrumento particular	Banco Bamerindus do Brasil

02) Box nº 29, localizado no 1º subsolo ou 20º pavimento do Edifício Pedra Azul, situado na Rua Ladário, nº 361, na Vila Ladário, no 22º Subdistrito-Tucuruvi, com a área privativa de 13,125 m², área comum de 4,21105 m², e área total de 17,33605 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno onde se assenta o edifício de 0,0054395. **Matrícula Imobiliária nº 105.235, do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte nº 068.542.0131-4**

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade.

Ônus:

averação/ registro	data	ato	processo/ origem	beneficiário/ observações
R. 02	12/03/1987	Hipoteca	Instrumento particular	Banco Bamerindus do Brasil
AV. 04	12/08/2020	Penhora exequenda	0037239-07.2 001.8.26.0001	Condominio Edifício Pedra Azul

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$348.410,00 (trezentos e quarenta e oito mil, quatrocentos e dez reais) (junho/2024) - FLS. 891/950.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$369.998,28 (trezentos e sessenta e nove mil, novecentos e noventa e oito reais e vinte e oito centavos) (outubro/2025), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$711.278,40 (setecentos e onze mil, duzentos e setenta e oito reais e quarenta centavos) (07/2024) - FLS. 989/992.

1ª PRAÇA: De 16/12/2025 às 14h00 até 19/12/2025 às 14h00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 19/12/2025 às 14h01 até 21/01/2026 às 14h00 mínimo de 60% do valor da 1ª Praça.

HORÁRIO: Oficial de Brasília - Distrito Federal.

DO(S) CONDUTOR(ES): O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher.

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: Referente ao apartamento, nada consta até julho/2025. Com relação a vaga de garagem, constam débitos inscritos em dívida ativa relativos aos exercícios de 2021 a 2024, no valor total de R\$1.605,66 (julho/2025), bem como, constam débitos de IPTU em aberto relativos ao exercício de 2025, no valor de R\$289,87 (julho/2025). Eventuais ônus e débitos, inclusive os de natureza propter rem (tributários, fiscais, condominiais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor da arrematação, na medida da existência de saldo desta para tanto, consoante a ordem das respectivas preferências (arts. 130/186-CTN e 908-CPC).

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.webleiloes.com.br. Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lanço nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista ou a prazo. Pagamento à vista: o depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site www.bb.com.br). Caso não haja lances dentro do previsto pelo edital homologado, poderá o interessado encaminhar a proposta ao leiloeiro em um prazo de 15 dias a contar do encerramento do leilão, para o Leiloeiro protocolar junto aos autos do processo com uma possível proposta desde que não seja abaixo do valor previsto pelo novo CPC/15. Propostas: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias a contar do encerramento do 2º leilão, e submetidas à apreciação do MM. Juiz. Propostas apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena

de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

DAS 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.

COMISSÃO DO LEILOEIRO E AUTO DE ARREMATAÇÃO: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), bem como a comissão do leiloeiro no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)**. O leiloeiro emitirá a guia de pagamento da comissão no mesmo momento de encaminhar a guia de depósito judicial. Assinado o auto de arrematação a comissão será devida de maneira irretratável e irrevogável. Sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 -CNJ). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a entrega e publicação do edital, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 3% (Três por cento) do valor da avaliação, conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp. 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317). Em caso de pagamento da dívida ou acordo com a parte credora, fica o(a) Executado(a) ciente que deverá pagar ao Leiloeiro, a título de Verba Honorária, o equivalente a 5% sobre o valor da avaliação do bem penhorado em conformidade com o Artigo 7º § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ. Em caso de adjudicação, os honorários do Leiloeiro correm por conta do adjudicante. Ciente a Executada que o prazo para embargos corre na forma do Artigo 903 § 2º do CPC. Neste caso, deverá o exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. As propostas de arrematação protocoladas nos autos do processo não estarão isento da comissão do leiloeiro. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: contato@webleiloes.com.br.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU, demais taxas e impostos, conforme o art. 130, "caput" e parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza "propter rem"), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. O arrematante deverá ainda, assinar o auto de arrematação, conforme disposição do artigo 903, NCPC.

CONCURSO DE CREDITORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES: Em caso de arrematação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem",

sub-rogam-se sobre o respectivo preço. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas etc.). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro, (exceto irregularidade sobre os imóveis que ficará encargo do arrematante). Se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, e em caso de leilão negativo poderá apresentar propostas no prazo de 15 dias para homologação do magistrado, na totalidade do imóvel ou na fração que lhe compete, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do Juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do leiloeiro, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Este edital será publicado este com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores através no sítio eletrônico www.webleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil. Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, INTIMADOS das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como das penhoras realizadas em **10/08/2007 e 24/10/2013**, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital.

Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.webleiloes.com.br, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.

São Paulo, 21 de outubro de 2025

Dr. (a) Adevanir Carlos Moreira da Silveira

Juiz (a) de Direito