

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

A(o) Doutor(a) Mariana Horta Greenhalgh, M.Mº. Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó - 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 1008156-36.2019.8.26.0020

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

EXEQUENTE(s): Condomínio Residencial San Edgard (CNPJ Nº 19.823.706/0001-81)
Advogado: Marcello Ramalho Filgueiras (OAB/SP 137.477)

EXECUTADO(s): Silvania Albino de Freitas (CPF Nº 297.708.578-58)

TERCEIRO(s): Prefeitura Municipal de São Paulo (CNPJ Nº 46.395.000/0001-39) e
Caixa Econômica Federal (CNPJ Nº 00.360.305/0001-04)

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

(BEM): DIREITOS SOBRE O APARTAMENTO número 101, localizado no pavimento térreo da TORRE 1, integrante do "RESIDENCIAL SAN EDGARD", situado na AVENIDA PROFESSOR MIGUEL FRANCHINI NETO nº 230, no Distrito de Jaraguá, contendo a área privativa real coberta de 43,93m2, a área comum de estacionamento de divisão não proporcional de 19,25m2; 35,3634m2 de área comum de divisão proporcional, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,008445000 no terreno do condomínio, vinculado a VAGA de garagem simples número 001 descoberta, localizada no térreo da edificação. **Matrícula Imobiliária nº 284.183, do 18º CRI de São Paulo/SP. Contribuinte nº 214.023.0007-5.**

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos.

Ônus: Foram penhorados os direitos que o executado possui sobre o bem, em razão da Alienação Fiduciária constante na AV.01 da referida matrícula. Não foram localizados débitos fiduciários até a data da confecção deste edital. Necessária a intimação do credor fiduciário para que informe o valor atualizado de eventual débito.

averação/ registro	data	ato	processo/ origem	beneficiário/ observações
AV.01	11/08/2023	Alienação Fiduciária	Instrumento Particular	Caixa Econômica Federal
AV.03	21/03/2024	Penhora Exequenda	1008156-36.201 9.8.26.0020	Condominio Residencial Edgard San

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$263.221,38 (duzentos e sessenta e três mil, duzentos e vinte e um reais e trinta e oito centavos) (abril/2025), conforme avaliação apresentada às fls. 235/244.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$270.007,50 (duzentos e setenta mil, sete reais e cinquenta centavos) (fevereiro/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$55.271,27 (cinquenta e cinco mil, duzentos e setenta e um reais e vinte e sete centavos) (junho/2024), conforme demonstrativo de fls. 202/204.

1ª PRAÇA: De 01/04/2026 às 14:00 até 03/04/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 03/04/2026 às 14:01 até 23/04/2026 às 14:00 mínimo de 50% do valor de 1ª Praça.

HORÁRIO: Oficial de Brasília - Distrito Federal.

DO(S) CONDUTOR(ES): O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade pelo Leiloeiro Oficial Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: Não constam débitos tributários até a data de confecção deste edital.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter “ad corpus”, sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.

COMO PARTICIPAR: Os interessados deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três

minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

PAGAMENTOS: Através de guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

PARCELAMENTO: Pagamento de ao menos 25% do lance à vista, com o saldo em até 30 (trinta) meses, art. 895, incisos I e II do CPC. A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as propostas parceladas, art. 895, §7º do CPC.

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja arrematado durante o 1º e 2º leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2º leilão, sendo submetidas à apreciação do Juiz.

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação. O coproprietário ou cônjuge não executado terá preferência na arrematação, em igualdade de condições.

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital — inclusive por pagamento, remição ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 5% do valor destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 5% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 11 de fevereiro de 2026.

Dr. (a) Mariana Horta Greenhalgh
Juiz (a) de Direito