

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

A(o) Doutor(a) João Aender Campos Cremasco, M.Mº. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional VI - Penha de França - 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 N° 0007882-34.2019.8.26.0006

• **AÇÃO: Liquidação de Sentença pelo Procedimento Comum - Condomínio**

EXEQUENTE(s): Jose Ayrton Ferreira Leite (CPF N° 019.315.478-15), **Maria Ernestina Docchio** (CPF N° 152.831.68-62) Advogado: Jose Ayrton Ferreira Leite (OAB/SP 126.770)

EXECUTADO(s): Espólio de Conceição Aparecida Faria de Souza, representada por **Antonio Castelhano Junior** (CPF N° 033.214.328-70) Advogada: Maria Jose Fernandes (OAB/SP 193.742)

TERCEIRO(s): Prefeitura Municipal de São Paulo (CNPJ N° 46.395.000/0001-39.) e **Maria Luiza Faria Castelhano** (CPF N° 419.307.888-43)

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

(BEM): Uma Sobre-Loja, situada à Praça Nossa Senhora da Penha, nº.112, localizada no andar térreo – 2º pavimento do Edifício Antonio Castelano, no 3º Subdistrito – Penha de França, com a área útil de 170,96m2., área comum de 21,99m2., área total de 192,95m2. e a fração ideal de 0,14360%. **Matrícula Imobiliária n° 100.022, do 12º CRI de São Paulo/SP. Contribuinte n° 061.149.0168-1.**

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade.

• **Ônus:** Não constam ônus para a referida matrícula.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$545.000,00 (quinhentos e quarenta e cinco mil reais) (fevereiro/2021), conforme avaliação apresentada às fls. 237/294.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 670.636,00 seiscientos e setenta mil, seiscientos e trinta e seis reais), conforme acordo das partes às fls. 524/525, devidamente homologado às fls. 532.

1^a PRAÇA: De 09/03/2026 às 14:00 até 12/03/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2^a PRAÇA: De 12/03/2026 às 14:01 até 01/04/2026 às 14:00 mínimo de 70% do valor de 1^a 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: Não constam débitos tributários até a data de confecção deste edital. Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito.

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, 09 de janeiro de 2026.

Dr. (a) João Aender Campos Cremasco

Juiz (a) de Direito