

## **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](http://www.webleiloes.com.br).

**PROCESSO Nº 0007882-34.2019.8.26.0006**

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

**EXEQUENTE(s):** Jose Ayrton Ferreira Leite (CPF Nº 019.315.478-15), Maria Ernestina Docchio (CPF Nº 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 Castelhamo Junior (CPF Nº 033.214.328-70) Advogada: Maria Jose Fernandes (OAB/SP 193.742)

**TERCEIRO(s):** Prefeitura Municipal de São Paulo (CNPJ Nº 46.395.000/0001-39.) e Maria Luiza Faria Castelhamo (CPF Nº 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 nº 100.022, do 12º CRI de São Paulo/SP. Contribuinte nº 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.

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

**2ª PRAÇA: De 12/03/2026 às 14:01 até 01/04/2026 às 14:00** mínimo de 70% 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.

**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](http://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, remissão 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