

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Gustavo Coube de Carvalho, D. Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Central Cível - 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(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 1084715-17.2021.8.26.0100

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE(s): Condomínio Edifício Santa Julia

EXECUTADO(s): Espólio de Iracema Seraphina Raphaela Pizzotti Quattrocchi; Salvador Quattrocchi; Chapéus Cury Ltda

TERCEIRO(s): Prefeitura Municipal de São Paulo/SP

DÉBITO DOS AUTOS: R\$61.618,09 (agosto/2026) - Fls. 380/384.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Nada consta.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: Sala n. 910, localizada no 9.º andar do EDIFÍCIO SANTA JULIA, situado na avenida Casper Líbero, n. 58, no 5.º Subdistrito – Santa Efigênia, com a área autônoma de 19,56m² e uma participação correspondente a 17,50m² nas áreas comuns, totalizando 37,06m² de área bruta, correspondendo-lhe a quota ideal do terreno de 2,9648m². **Contribuinte nº 001.046.0370-4.**

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 103.392 - 5º CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS:

averação/ registro	ato	processo/ origem	beneficiário/ observações
AV.03	Indisponibilidade	0194100-71.2007.5.03.0 075	
AV.06	Indisponibilidade	0032441-22.2019.8.26.0 114	
AV.08	Indisponibilidade	0001406-75.2013.5.15.0 092	
AV.09	Indisponibilidade	0000086-40.2012.5.04. 0025	
AV.11	Indisponibilidade	0001406-75.2013.5.15.0 093	
AV.13	Penhora	0015819-36.2021.8.26.0 010	Maria Cristina Caballero Sevillano
AV.15	Indisponibilidade	0010106-67.2011.5.04.0 141	
AV.16	Penhora Exequenda	1084715-17.2021.8.2.010 0	Condomínio Edifício Santa Julia

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Constan débitos de IPTU relativos a 2025 no importe de R\$765,61 (julho/2025), bem como inscritos em Dívida Ativa no total de R\$2.290,29 (julho/2025). Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$175.000,00 (janeiro/2025) - Fls. 261/270 e 289/290.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$189.129,59 (agosto/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 23/11/2026 às 14:00 até 26/11/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 26/11/2026 às 14:01 até 16/12/2026 às 14:00 mínimo de **50% (cinquenta por cento)** do valor de 1ª Praça.

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, 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, 25 de agosto de 2026.

Dr. (a) Gustavo Coube de Carvalho

Juiz (a) de Direito