

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

O(a) Doutor(a) Daniela Claudia Herrera Ximenes, Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana - Comarca de São Paulo - 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.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 0004433-49.2020.8.26.0001

AÇÃO: Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE(s): Condomínio Edifício Rainha Cristina

EXECUTADO(s): Mário Augusto do Amaral; Rosimeire Ribeiro Amaral; Cerro Corá Empreendimentos Imobiliários S.C LTDA

TERCEIRO(s): Prefeitura Municipal de São Paulo

DÉBITO DOS AUTOS: R\$638.523,04 (agosto/2025) - Fls. 457/498.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DOS BENS:

1) O APARTAMENTO SOB Nº 31, localizado no 3º andar do "EDIFÍCIO RAINHA CRISTINA", situado à Rua Major Oscar Guimarães, nº 287, no 8º Subdistrito - Santana, com a área real privativa de 67,655m², área real comum de 62,288m², perfazendo a área total de 129,943m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 28,153m² ou 1,668320%. Contribuinte nº 072.160.0058-7 (área maior).

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 101.450 - 3º CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS: AV.02 Penhora (processo nº 0003916-40.2003.8.26.0001) - Condomínio Edifício Rainha Cristina; AV.03 Penhora (processo nº 192.413/05) - Municipalidade de São Paulo; AV.04 Penhora (processo nº 27.135/04) - Municipalidade de São Paulo; AV.05 Penhora (processo nº 165.028/04) - Prefeitura Municipal de São Paulo; AV.06 Penhora (processo nº 222.019/06) - Prefeitura Municipal de São Paulo; AV.07 Penhora (processo nº 66418708) - Prefeitura Municipal de São Paulo; AV.08 Penhora (processo nº 0004433-49.2020.8.26.0001) - Condomínio Edifício Rainha Cristina.

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: Não foram localizados débitos tributários até a data de confecção deste edital. Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito.

2) A VAGA DE GARAGEM SOB Nº 05, localizada no 1º subsolo, do "EDIFÍCIO RAINHA CRISTINA", situado à rua Major Oscar Guimarães, nº 287, no 8º Subdistrito - Santana, sujeita ao uso de manobrista, com a área útil ou privativa de 9,900m², área comum de 7,748m², área total de 17,648m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,20750% ou 3,502m². Contribuinte nº 072.160.0058-7 (área maior).

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 101.471 - 3º CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS: AV.02 Penhora (processo nº 0003916-40.2003.8.26.0001) - Condomínio Edifício Rainha Cristina; AV.03 Penhora (processo nº 0004433-49.2020.8.26.0001) - Condomínio Edifício Rainha Cristina.

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: Não foram localizados débitos tributários até a data de confecção deste edital. Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito.

3) A VAGA DE GARAGEM SOB Nº 06, localizada no 1º subsolo, do "EDIFÍCIO RAINHA CRISTINA", situado à rua Major Oscar Guimarães, nº 287, no 8º Subdistrito - Santana, sujeita ao uso de manobrista, com a área útil ou privativa de 9,900m², área comum de 7,748m², área total de 17,648m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,20750% ou 3,502m². Contribuinte nº 072.160.0058-7 (área maior).

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 101.472 - 3º CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS: AV.02 Penhora (processo nº 0003916-40.2003.8.26.0001) - Condomínio Edifício Rainha Cristina; AV.03 Penhora (processo nº 0004433-49.2020.8.26.0001) - Condomínio Edifício Rainha Cristina.

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: Não foram localizados débitos tributários até a data de confecção deste edital. Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito.

VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO: R\$450.000,00 (agosto/2024) - Fls. 422/424.

VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$473.183,84 (setembro/2025), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 21/11/2025 às 14:00 até 26/11/2025 às 14:00, com lance mínimo em valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 26/11/2025 às 14:01 até 16/12/2025 às 14:00, com lance mínimo de **60% (sessenta por cento)** do valor de 1ª Praça.

DO CONDUTOR: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem qualquer garantia, cabendo ao interessado verificar suas condições previamente às datas marcadas para as alienações judiciais eletrônicas.

COMO PARTICIPAR: Os interessados em participar deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar os documentos exigidos. Os lances deverão ser ofertados exclusivamente pela plataforma. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

PAGAMENTOS: O arrematante efetuará o pagamento referente ao(s) bem(ns) arrematado(s) através de guia de depósito judicial no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da praça, que será encaminhada por esse leiloeiro via e-mail em favor do Juízo responsável. Será devido ao leiloeiro/gestor, comissão no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante diretamente ao leiloeiro/gestora. A comissão devida não está inclusa no valor do lance.

PARCELAMENTO: O arrematante pode pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação nos termos do artigo 895, incisos I e II, CPC, sendo de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC), a modalidade, o indexador

de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, §7º do CPC). O lance ofertado para pagamento parcelado em menor número de parcelas prevalecerá sobre os demais lances parcelados do mesmo valor.

DOS DÉBITOS: O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre os bens, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único do CTN. Todos os atos necessários à expedição da Carta de Arrematação, registro, recolhimento do ITBI, imissão na posse e demais medidas relativas à formalização da aquisição do bem serão de inteira responsabilidade do arrematante, nos termos do art. 901, caput, §§ 1º e 2º, e art. 903, ambos do Código de Processo Civil.

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa moratória de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, em favor da leiloeira, sem prejuízo das sanções determinadas pelo MM. Juízo da causa. A leiloeira poderá emitir título de crédito para cobrança, encaminhá-lo a protesto e promover a execução, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32, além de possibilitar a inclusão do arrematante nos órgãos de proteção ao crédito.

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.

MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem 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, especialmente em razão de pagamento da dívida, remição ou acordo entre as partes, será devido o reembolso das despesas devidamente comprovadas nos autos, inclusive a comissão do leiloeiro, fixada em 5% sobre o valor pago para satisfação da execução, a ser paga pelo(a) executado(a). Na hipótese de pagamento da dívida, remição ou celebração de acordo entre as partes após a arrematação, será devida, em favor do leiloeiro, comissão correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por meio de penhora sobre o próprio bem levado à praça, em caso de inadimplemento.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas a(s) partes e demais interessados por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos e/ou na pessoa de seus procuradores (sendo dispensada a intimação pessoal), valendo o presente como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, § único e 889, § Único, ambos do CPC.

São Paulo, 11 de setembro de 2025.

Dr. (a) Daniela Claudia Herrera Ximenes

Juiz (a) de Direito