

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

O(a) Doutor(a) Guilherme Duran Depieri, Juiz(a) de Direito da 10ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, 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.webleilos.com.br.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO N° 0024716-17.2025.8.26.0002

AÇÃO: Cumprimento de Sentença - Extinção de Condomínio

EXEQUENTE(s): Thiago Ribeiro Andrade

EXECUTADO(s): Edson Freitas de Andrade

TERCEIRO(s): Prefeitura Municipal de São Paulo

DÉBITO DOS AUTOS: Nada consta.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Penhora no Rosto dos Autos (processo n° 0026368-06.2024.8.26.0002) - Thiago Ribeiro Andrade (fl. 55).

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada Consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

Descrição do Bem: PRÉDIO situado à Praça Santa Mônica, nº 31, bairro de Campo Grande, 29º Subdistrito-Santo Amaro, e seu terreno, distante 20m da esquina com a Rua São Francisco Xavier, medindo 10m de frente, por 18m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 180m², medidas essas todas aproximadas, confrontando pelo lado esquerdo de quem da praça olha para o imóvel, com Amaro Victorino de Moraes Neto, pelo lado direito e nos fundos com Romeu de Toledo e sua mulher. **ENDEREÇO:** Praça Santa Mônica, 31 – Jardim Santa Cruz – São Paulo/SP – CEP:04456-050. **CONTRIBUINTE:** 121.251.0001-1.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 143.579 - 11º CRI de São Paulo.

ÔNUS: Nada consta.

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: Constam débitos tributários até a data de confecção deste edital no importe de R\$1.734,85 (setembro/2025). Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$625.000,00 (março/2025) - Fls. 13/51.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$642.322,61 (dezembro/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 11/02/2026, às 14:00 até 13/02/2026, às 14:00, com lance mínimo em valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 13/02/2026 às 14:01 até 09/03/2026 às 14:00, com lance mínimo em valor igual ou superior ao da avaliação (que corresponde ao valor mínimo estabelecido na sentença de fls. 398/400 no processo nº 1019770-87.2022.8.26.0002).

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. Sobreindo 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. **Nos termos da decisão de fls. 64/67:** “A contraprestação para o trabalho desenvolvido pelo gestor fica, desde já, fixada em 3% (três) por cento do valor da venda, caso a arrematação supere o valor de avaliação, a comissão será majorada para 6% (seis) por cento. A comissão será paga diretamente ao “Gestor Judicial”/leiloeiro. Nos termos da jurisprudência do STJ, a comissão somente será devida se o bem for efetivamente arrematado.”

PARCELAMENTO: Nos termos da decisão de fls. 64/67, o pagamento deverá ser feito em até 3 parcelas, depositando-se a primeira no valor de 40%, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro, e as demais de 30% em 30 e 60 dias. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, §7º do CPC).

DOS DÉBITOS: Os débitos fiscais e tributários que recaiam sobre o bem serão sub-rogados no produto da arrematação (artigo 130, caput e § 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-partes 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 resarcimento, 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, 17 de dezembro de 2025.

Dr. (a) Guilherme Duran Depieri
Juiz(a) de Direito