

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.webleiloes.com.br.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 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 nº 0026368-06.2024.8.26.0002) - Thiago Ribeiro Andrade (fl. 55); Penhora no Rosto dos Autos (processo nº 0024806-25.2025.8.26.0002) - Carlos Henrique Di Grazia.

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: Constan débitos tributários até a data de confecção deste edital no importe de R\$1.734,85 (setembro/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\$625.000,00 (março/2025) - Fls. 13/51.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$645.216,27 (fevereiro/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 01/04/2026, às 14:00 até 03/04/2026, às 14:00, com lance mínimo em valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 03/04/2026 às 14:01 até 23/04/2026 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 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: 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).

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, 12 de fevereiro de 2026.

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