

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Ana Laura Correa Rodrigues, D. Juiz(a) de Direito da 3ª 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, 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 0040789-66.2022.8.26.0100

AÇÃO: Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel

EXEQUENTE(s): Salua Aparecida Tarabay

EXECUTADO(s): Carolina Spyridion Varrichio; Helena Spyridion Kossyvas

TERCEIRO(s): Gilberto Silva; Prefeitura Municipal de São Paulo

DÉBITO DOS AUTOS: R\$151.044,87 (junho/2023) - Fls. 144.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Não há.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: Apartamento- tipo nº 21, localizado no 2º andar do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONT BLANC", situado à Praça Padre Mário Fontana, s/nº, no 26º Subdistrito- Vila Prudente, com área privativa de 183,06 m2 (03 vagas comportando 3 automóveis de passeio de tamanho pequeno, ou médio, situadas em posições simples, duplas ou triplas, utilizadas em locais indeterminados e com auxílio de manobristas), a área construída de 344,31 m2 e a fração ideal do terreno de 5,652%. O terreno constituído pelos lotes nºs 125 e 126, e parte do lote nº 124, da quadra nº 87, do Parque da Moóca, onde se acha construído o referido empreendimento, mede 28,46m de frente, por 29,64m do lado direito, 44,97m do lado esquerdo e 24,66m nos fundos. Endereço: Praça Padre Mário Fontana, s/nº, unidade 21 do Condomínio Edifício Mont Blanc, situado no bairro Vila Prudente, município de São Paulo/SP. **Matrícula nº 129.309 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP- Contribuinte nº 032.135.0109-7** (área maior).

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 129.309 - 6º CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS: AV.5 Penhora Exequenda (processo nº 0040789-66.2022.8.26.0100) - Salua Aparecida Tarabay.

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 DE AVALIAÇÃO: R\$1.964.929,02 (maio/2025) - Fls. 356/388.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$1.980.877,38 (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 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 26/11/2025 às 14:01 até 16/12/2025 às 14:00 mínimo de **50% (cinquenta 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).

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. *Em conformidade com a decisão de fls. 427/428, eventuais débitos de "condomínio" pendentes e não pagos por meio desta ação judicial deverão ser suportados pelo arrematante.*

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, 24 de setembro de 2025.

Dr. (a) Ana Laura Correa Rodrigues

Juiz (a) de Direito