

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

O(A) Doutor(a) Priscilla Miwa Kumode, D. Juiz(a) de Direito da 10ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro - 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 0027749-49.2024.8.26.0002

AÇÃO: Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE(s): Condomínio Edifício Simone

EXECUTADO(s): Nautilia Lena Moraes de Avellar

TERCEIRO(s): Prefeitura Municipal de São Paulo

DÉBITO DOS AUTOS: R\$33.468,69 (setembro/2025) - Fls. 309-324.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Nada consta.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: O apartamento nº 196, localizado no 19º andar do Edifício Simone, situado à Rua Antonio de Macedo Soares, nº 1234, antiga Rua Prudente de Moraes, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área útil de 86,375m² e a área comum de 32,666m², a área total construída de 119,041m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,83022% no terreno e coisas comuns do condomínio; cabendo-lhe o direito a uma vaga indeterminada, para estacionamento de um automóvel de passeio com auxílio de manobrista, localizada no 1º ou 2º subsolo do edifício. Contribuinte nº 086.123.0280-3.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 64.933 - 15º CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS: AV.08 Penhora (processo nº 0027653-44.2018.8.26.0002) - Condomínio Edifício Simone; AV.09 Penhora (processo nº 0027653-44.2018.8.26.0002) - Condomínio Edifício Simone; AV.10 Penhora Exequenda (processo nº 0027749-49.2024.8.26.0002).

OBSERVAÇÃO: Nos autos do processo nº 1054001-87.2015.8.26.0002 (Divórcio/Partilha), foi homologado acordo judicial que atribuiu à Executada, com exclusividade, a propriedade do imóvel de Matrícula nº 64.933 do 15º CRI de São Paulo/SP, no entanto, referida partilha pende de registro na respectiva matrícula.

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: Constan débitos tributários até a data de confecção deste edital no importe de R\$507,40 para o exercício de 2025, bem como R\$2.420,06 em Dívida Ativa. Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$652.000,00 (julho/2025) - Fls. 214/256.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$653.235,79 (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 avaliação.

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 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 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: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. 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.

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, 30 de setembro de 2025.

Juiz(a) de Direito