

## EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Matheus Togeiro Lemos, D. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros - 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](http://www.webleiloes.com.br).

### INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

**PROCESSO Nº** 0005846-96.2022.8.26.0011

**AÇÃO:** Cumprimento de Sentença - Extinção

**EXEQUENTE(s):** Barbara Celestino Barbosa Schwartz; Bruno Barbosa Schwartz

**EXECUTADO(s):** Tabatinguera Empreendimentos Imobiliários Ltda

**TERCEIRO(s):** Caixa Econômica Federal; Torres Engenharia; Prefeitura Municipal de São Paulo/SP

**DÉBITO DOS AUTOS:** R\$94.723,59 (julho/2023) - Fls. 33.

**PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:** Nada consta.

**RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO:** Nada consta.

### BEM(NS) PENHORADO(S)

**DESCRIÇÃO DO BEM:** (Em construção) Apartamento nº 1.401, que localizar-se-a no 14º pavimento, terá a área real privativa de 34.850m², a área real de uso comum de 15,917m², a área real total de 50,767m², ao qual corresponderá a fração ideal de 0,621375%, empreendimento denominado "Connect SP - Praça da Sé", o qual faz parte da matrícula a seguir descrita: PRÉDIOS situados na Rua Tabatinguera n. 420, n. 426 e n. 432, no 2º subdistrito – LIBERDADE, e respectivo terreno com a seguinte descrição: tomando-se como referência e de partida para o perímetro a seguir descrito o ponto "1", no alinhamento predial da Rua Tabatinguera, situado a 18,55m do ponto "P1", localizado na interseção do prolongamento do alinhamento predial da Rua das Carmelitas com o alinhamento predial da Rua Tabatinguera; deste ponto segue em linha reta pelo alinhamento predial da Rua Tabatinguera com azimuth 75º57'20" e distância de 5,25m até encontrar o ponto "2"; deste ponto deflete à direita e segue em

linha reta pelo alinhamento predial da Rua Tabatinguera com azimuth 81°35'50" e distância de 11,58m até encontrar o ponto "3"; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta com azimuth 168°57'10" e distância de 22,34m até encontrar o ponto "4"; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta com azimuth 172°01'57" e distância de 34,71m até encontrar o ponto "5", confrontando do ponto "3" ao ponto "5" com o imóvel n. 440 da Rua Tabatinguera; e daí deflete à direita e segue em linha reta com azimuth 247°42'21" e distância de 7,72m até encontrar o ponto "6"; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta com azimuth 248°10'22" e distância de 9,11m até encontrar o ponto "7", confrontando do ponto "5" ao ponto "7" com o imóvel n. 185 da Rua Oscar Cintra Gordinho; daí deflete à direita e segue em linha reta com azimuth 345°51'49" e distância de 26,69m até encontrar o ponto "8"; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta com azimuth 352°40'53" e distância de 7,12m até encontrar o ponto "9"; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta com azimuth 354°24'08" e distância de 26,85m até encontrar o ponto "1", no qual deu início esta presente descrição, confrontando do ponto "7" ao ponto "1" com o imóvel ns. 410/414/418 da Rua Tabatinguera, encerrando o perímetro 1-2-3-4-5-6-7-8-9-1 uma área total de 1.067,97m<sup>2</sup>. Contribuintes n°s 005.076.0169-6 e 005.076.0170-1.

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** Propriedade.

**MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:** 116.369 1º CRI de São Paulo/SP (matrícula mãe). O apartamento não possui matrícula individualizada.

**ÔNUS:** R.04 - Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal; AV. 140 Penhora Exequenda.

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

**DÉBITO HIPOTECÁRIO:** Não consta nos autos.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$271.704,14 (maio/2025) - Fls. 423/432.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$275.719,60 (novembro/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 20/01/2026 às 14:00 até 22/01/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA: De 22/01/2026 às 14:01 até 11/02/2026 às 14:00** mínimo de **70% (setenta 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](http://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).

**CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES:** Em caso de arrematação, os débitos que recaem sobre o bem de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço (Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN).

**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.

**MEACÃO:** 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, 27 de novembro de 2025.

---

**Dr. (a) Matheus Togeiro Lemos**

Juiz (a) de Direito