

## EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Renan Augusto Jacó Mota, D. Juiz(a) de Direito da 5<sup>a</sup> Vara Cível do Foro Regional VIII - Tatuapé - 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(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica [www.webleilos.com.br](http://www.webleilos.com.br), sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher.

### INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

**PROCESSO N°** 1000407-28.2024.8.26.0008

**AÇÃO:** Execução de Título Extrajudicial

**EXEQUENTE(s):** Condomínio Áprica Vila Carrão

**EXECUTADO(s):** Carlos Alberto Nicolau Junior; Cristina Veridiano Nicolau

**TERCEIRO(s):** Banco Santander S/A; Prefeitura Municipal de São Paulo/SP

**DÉBITO DOS AUTOS:** R\$52.590,67 (janeiro/2026) - Fls. 431/432.

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

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

### BEM(NS) PENHORADO(S)

**DESCRIÇÃO DO BEM:** Unidade Autônoma designada APARTAMENTO DUPLEX nº 191, localizado nos 19/20º pavimentos do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL APRICA VILA CARRÃO, situado na Rua Xiririca nº 1010, no 46º Subdistrito – VILA FORMOSA, contendo: área privativa principal de 294,560m<sup>2</sup>; área privativa acessória de 43,980m<sup>2</sup> (na qual se acham incluídas as vagas 44M, 45P, 46M e 47P e o Depósito designado D06, no 1º subsolo); área privativa total de 338,540m<sup>2</sup>; área de uso comum de 162,242m<sup>2</sup>; perfazendo a área real total de 500,782m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,5654% no terreno e demais coisas comuns. **Contribuinte n° 056.097.0179-1.**

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** Propriedade.

**MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:** 256.241 - 9º CRI de São Paulo/SP.

**ÔNUS:** R.04 Alienação Fiduciária (Instrumento Particular) - Banco Santander S/A; AV.05 Ação de Execução (processo nº 1000407-28.2024.8.26.0008) - Condomínio África Vila Carrão; AV.06 Indisponibilidade (processo nº 1001781-02.2022.5.02.0612); AV.07 Penhora Exequenda; AV.08 Penhora (processo nº 1020964-70.2023.8.26.0008) - Fabio Leonardi Bezerra; AV.09 Indisponibilidade (processo nº 1000529-30.2023.5.02.0611); AV.10 Indisponibilidade (processo nº 0100861-52.2022.5.01.0201); AV.11 Indisponibilidade (processo nº 0101495-14.2023.4.01.0201); AV.12 Indisponibilidade (processo nº 0010770-08.2022.5.03.0023); AV.13 Penhora (processo nº 1008175-54.2023.8.26.0100) - Banco Safra S/A; AV.14 Indisponibilidade (processo nº 1000287-30.2025.5.02.0602); AV.15 Penhora (processo nº 1001623-91.2024.5.02.0606) - Gabriel Henrique Tavares; AV.16 Indisponibilidade (processo nº 1000332-75.2023.5.02.0611); AV.17 Indisponibilidade (1000332-75.2023.5.02.0611); AV.18 Indisponibilidade (processo nº 0020008-90.2024.5.04.0334); AV.19 Indisponibilidade (processo nº 0020811-50.2022.5.04.0332); AV.20 Indisponibilidade (processo nº 1001154-90.2025.5.02.0612).

**DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Não foram localizados débitos tributários até a data de confecção deste edital. Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

**DÉBITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Quitado - Fls. 347.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$1.100.000,00 (novembro/2025) - Fls. 407/415.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$1.104.955,50 (janeiro/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 09/03/2026 às 14:00 até 12/03/2026 às 14:00** valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA: De 12/03/2026 às 14:01 até 01/04/2026 às 14:00** mínimo de **60% (sessenta por cento)** do valor de 1ª Praça.

**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](http://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:** Através de guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

**PARCELAMENTO:** Pagamento de ao menos 25% do lance à vista, com o saldo em até 30 (trinta) meses, art. 895, incisos I e II do CPC. A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as propostas parceladas, 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 resarcimento, 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, 28 de janeiro de 2026.

---

Juiz (a) de Direito