

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Théo Assuar Gragnano, D. Juiz(a) de Direito da 12ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro - 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.webleiloes.com.br, sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 0012159-95.2025.8.26.0002

AÇÃO: Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE(s): Hiroshi Mori

EXECUTADO(s): Vargem Grande Clínica Odontológica Ltda; Fernando Guandalini; Amanda Frasson Guandalini

TERCEIRO(s): Prefeitura Municipal de São Paulo/SP

DÉBITO DOS AUTOS: R\$164.411,42 (junho/2025) - Fls. 88/91.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Processo nº 1000225-68.2024.5.02.0264 - Edneia Novaes Violin; Processo nº 0010820-63.2023.5.03.0002 - Isabella Pinheiro Porto Martins.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: O CONJUNTO nº 609, localizado no 6º pavimento da Torre 2 do Condomínio "COLLINE ALTO DE PINHEIROS ESCRITÓRIOS PANORÂMICOS", à Rua CERRO CORÁ, nº 585, no 39º subdistrito, Vila Madalena, com a área privativa de 40,6000m², área comum de 47,2900m², já incluída a área correspondente a 1 vaga indeterminada na garagem localizada no térreo e subsolos, e área total de 87,8900m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,00571500 no terreno descrito na matrícula nº 124.819, na qual sob nº 8 foi registrada a instituição e especificação do condomínio, tendo sido a convenção registrada sob nº 11.977 no Livro 3-Auxiliar desta Serventia. **Contribuintes nº 081.024.0012-9, 081.024.0024-2, 081.024.0025-0, 081.024.0026-9, 081.024.0027-7, 081.024.028-5, 081.024.0030-7, 081.024.0037-4, 081.024.0038-2, 081.024.0056-0 e 081.024.0061-7 (em área maior).**

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 136.270 - 10º CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS: Av.9 Caução Locatícia - Nasser Ali Marouf; Av.11 Aditamento de Caução Locatícia; Av.12 Indisponibilidade (processo nº 10013505220235020702); Av.14 Indisponibilidade (processo nº 0010758-08.2023.5.03.0007); Av.16 Ajuizamento de Execução (processo nº 1002428-17.2023.8.26.0006) - Banco Santander (Brasil) S/A; Av.17 Indisponibilidade (processo nº 00101021420245030105); Av.18 Indisponibilidade (processo nº 10010645020235020710); Av.19 Indisponibilidade (processo nº 10003187520245020702); Av.20 Indisponibilidade (processo nº 10015714120235020603); Av.21 Indisponibilidade (processo nº 10002256820245020264); Av.22 Indisponibilidade (processo nº 00107336520235030113); Av.23 Indisponibilidade (processo nº 10011848420235020713); Av.24 Indisponibilidade (processo nº 10002508720245020262); Av.25 Indisponibilidade (processo nº 10014549620235020717); Av.26 Ajuizamento de Execução (processo nº 5001445-62.2024.8.13.0430) - Brasil Card Instituição de Pagamentos Ltda; Av.27 Indisponibilidade (processo nº 00107336520235030113); Av.28 Indisponibilidade (processo nº 10018078120235020703); Av.29 Penhora (processo nº 1001231-13.2022.5.02.0028) - Tatiane Vaz; Av.30 Penhora (processo nº 1000224-03.2024.5.02.0711) - Bruna Emanuely da Silva Cardoso; Av.31 Indisponibilidade (processo nº 10007956320245020261); Av.32 Indisponibilidade (processo nº 00111041020265030087); Av.34 Penhora (processo nº 0012159-95.2025.8.26.0002) - Hiroshi Mori; Av.35 Penhora (processo nº 0012159-95.2025.8.26.0002) - Hiroshi Mori; Av.36 Indisponibilidade (processo nº 10009601120255020703); Av.37 Indisponibilidade (processo nº 10010017420245020262); Av.39 Indisponibilidade (processo nº 10010645020235020710); Av.40 Indisponibilidade (processo nº 00108611220235030008); Av.41 Penhora (processo nº 1000318-75.2024.5.02.0702) - Marcia de Oliveira Muller.

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.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$481.918,69 (setembro/2025) - Fls. 119/128.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$488.263,49 (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 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 03/04/2026 às 14:01 até 23/04/2026 às 14:00 mínimo de **75% (setenta e cinco 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 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.

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).

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) Théo Assuar Gragnano
Juiz (a) de Direito