

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Marian Najjar Abdo, D. Juiz(a) de Direito da 4ª 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 1049476-81.2023.8.26.0002/SP

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE(s): Condomínio Hortência

EXECUTADO(s): Alexandro Santos Silva; Isadore Lorena Miranda Rodrigues

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

DÉBITO DOS AUTOS: R\$9.117,71 (set/2023) - Evento 17, Planilha de Cálculo

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Nada consta.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS SOBRE O APARTAMENTO nº 75, localizado no 7º pavimento do BLOCO 2, integrante do empreendimento denominado "HORTÊNCIA", situado na Rua Vicente Carducho 249, no 32º Subdistrito – Capela do Socorro, com a área privativa de 44,180m², área comum de 33,610m², (sendo 14,260m² de área coberta e 19,350m² de área descoberta), área total edificada de 58,440m², perfazendo a área total de 77,790m², correspondendo a um coeficiente de proporcionalidade e a uma fração ideal no solo de 0,002249. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 1.379, feito na matrícula nº 144.824, deste Serviço Registral. **Contribuinte nº 166.249.1656-6 (Apartamento) e 166.249.0125-9 (área maior).**

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: Matrícula 476.299 - 11º CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS: AV.01-C Alienação Fiduciária (Instrumento Particular) - Caixa Econômica Federal; AV.03 Servidão Administrativa de Passagem; AV.04 Penhora Exequenda.

OBSERVAÇÃO: Conforme evento 129, referente ao Acórdão do Agravo de Instrumento nº 2203034-91.2025.8.26.0000 - Voto nº 49796, ficou determinado a responsabilidade do arrematante pelos débitos de natureza *propter rem* da unidade condominial perante a coletividade e assunção do contrato de financiamento perante a instituição financeira, no interesse do credor previsto pelo artigo 797 do Código de Processo Civil, desde já ressalvado direito de regresso do arrematante em face do devedor original, nos termos acima mencionados.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: O Contribuinte nº 166.249.1656-6 representa o imóvel penhorado, não possuindo débitos próprios, porém, o Contribuinte mencionado responde pelos débitos do Contribuinte nº 166.249.0125-9 na fração 0,22526%. Constatam débitos tributários até a data da confecção deste Edital no importe de R\$3.398,52 (março/2026). 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: R\$132.096,84 (abril/2025) - Evento 107.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$2.303,58 (abril/2025) - Evento 107.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$2.382,82 (março/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 **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 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 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, 13 de março de 2026.

Dr. (a) Marian Najjar Abdo

Juiz (a) de Direito