

LEILÃO JUDICIAL - EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇA DE LEILÃO E DE INTIMAÇÃO

Edital de 1ª e 2ª Praça de leilão de direitos aquisitivos sobre bem imóvel e de intimação do executado **ESPÓLIO DE WAGNER SILVA, representado por LAURIA SOCIEDADE DE ADVOGADOS**, demais interessados, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, CNPJ 46.395.000/0001-39, FERRARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA-ME, CNPJ 10.269.051/0001-77, MM JUÍZO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ, PROCESSO 1002391-28.2016.8.26.0008, RODOLFO MENCARINI, CPF 166.603.568-86, PAULA SANCHEZ OLLER MENCARINI, CPF 175.583.278-81, CRISTINA CORRÊA DOS SANTOS, CPF 151.232.968-16, e a quem mais possa interessar, expedido nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Proc. nº 1008219-63.2020.8.26.0008**, movido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIAZZA D'ORO, CNPJ 62.456.595/0001-41**.

O Dr. **Guilherme Augusto de Oliveira Barna**, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé da Comarca de São Paulo, do Estado de São Paulo, na forma da lei, nos termos do Art. 881, § 1º, CPC, FAZ SABER que levará a leilão o bem abaixo descrito, através do sítio de leilões *on-line* Leilão Net, hospedado na rede mundial de computadores (internet) em <https://www.leilaonet.com.br>, que será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Sr. Leonardo Vieira Amaral, JUCESP nº 1010, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS LEILÕES: O 1º leilão terá início no dia 06/05/2026 às 16:00h e se encerrará no dia 11/05/2026 às 16:00h, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo oferta, seguir-se-á sem interrupção o 2º leilão, que terá início no dia 11/05/2026 às 16h01min e se encerrará no dia 02/06/2026 às 16:00h (horários de Brasília/DF).

DAS CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido em caráter *ad corpus* e no estado e conservação em que se encontra, sendo considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação em primeiro leilão; ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizado em segundo leilão e 80% (oitenta por cento) caso se trate de imóvel de incapaz. Sobrevindo lança nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 14 do Prov. CSM n. 1625/2009). Não havendo propostas para pagamento à vista, o interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar proposta por escrito, antes do início de cada leilão, com sinal não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta, e o saldo (restante) em até 30 (trinta) meses, todas corrigidas pela variação da tabela prática de atualização monetária do TJSP. Neste caso, o bem alienado se constituirá em garantia de pagamento, cuja restrição será anotada em seu registro e o arrematante será nomeado depositário do bem, com os deveres inerentes ao respectivo instituto, prevalecendo sempre a proposta de maior valor, que estarão sujeitas à conferência do leiloeiro e posteriormente apresentada nos autos para apreciação pelo MM. Juízo da causa. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. A apresentação de proposta não suspende o leilão **A arrematação nos termos do Art. 895, CPC, será apreciada pelo juízo somente quando não houver lance(s) para pagamento à vista no portal do Leiloeiro.**

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames, de credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável pela eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, “caput”, § 1º e § 2º e Art. 903 do NCP). Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

DA ARREMATACÃO PELO EXEQUENTE: O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço (ressalvada a existência de concurso de credores) mas, se o valor do bem exceder o de seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça às custas do exequente (art. 892, § 1º, do CPC).

DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO (ARREMATACÃO E COMISSÃO): O arrematante deverá pagar o valor do lance, mais 5% (cinco por cento) a título de comissão do Leiloeiro, calculado sobre o valor da arrematação, diretamente ao Leiloeiro (Art. 7º da Resolução 236/2016 do CNJ c/c Art. 24, Parágrafo Único do Decreto 21.981/1932). O pagamento do valor da arrematação e da comissão devem ser realizados em até 24hs (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de G.D.J. em favor do juízo (arrematação) e de depósito (comissão) na c/c nº 15.929-9, Ag: 6472, Banco Itaú. A comissão não será devolvida em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial e deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO OU ACORDO: Se o executado (espólio), através de seu representante legal após apresentação do Edital em cartório, pagar a dívida ou firmar acordo antes de adjudicado(s) ou alienado(s) o(s) bem(ns), deverá o executado (espólio), através de seu representante legal pagar as despesas do leiloeiro a título de ressarcimento, independentemente de comprovação, e de remuneração pelo tempo de trabalho despendido, nos termos do artigo 40 do Decreto-Lei 21981/32.

DAS INTIMAÇÕES: Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado (espólio), através de seu representante legal, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição dos arts. 274, parágrafo único e 889, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo presente edital.

DOS DÉBITOS: Os débitos que recaem sobre bem serão de responsabilidade do arrematante, exceto os de natureza *propter rem* e tributária, os quais sub-rogam-se sobre o respectivo preço da arrematação, nos termos do art. 908, § 1º, do n. CPC, bem como do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. Portanto, o arrematante recebe o bem livre de tais débitos anteriores ao leilão. Já eventual débito decorrente de hipoteca será extinto com a arrematação, nada sendo devido pelo arrematante, nos termos do Art. 1.499, VI, do Código Civil.

DESCRIÇÃO DO BEM: Lote único (001): Os direitos aquisitivos do executado sobre o imóvel registrado sob a matrícula 125.931 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. O apartamento nº 121, localizado no 12º pavimento do Edifício PIAZZA D’ORO, situado à Rua Aguapei s/nº, no 27º Subdistrito – Tatuapé, com a área privativa de 176,08m², a área de uso comum de 176,82m², a área de garagem de 30,00m² e a área total de 382,90m², correspondendo-lhe no terreno e nas partes de uso comum a fração ideal de 7,3365%, com direito a três vagas na garagem coletiva do edifício. (Atual endereço do imóvel – Rua: Aguapeí, nº 31, Vila Santo Estevão, SP).

Contribuinte: 054.101.0052-2.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.291.000,00 (um milhão duzentos e noventa e um mil reais. Julho/2025), que será atualizado até a data do efetivo leilão. Imóvel Ocupado – Desocupação por conta do arrematante.

DÉBITOS IPTU/CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIAS/T.R.S.D: R\$ 308.244,77 (trezentos e oito mil, duzentos e quarenta e quatro reais e setenta e sete centavos. Fevereiro/2026), que será atualizado até a data do efetivo leilão.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 413.661,43 (quatrocentos e treze mil, seiscentos e sessenta e um reais e quarenta e três centavos. Agosto/2025), que será atualizado até a data do efetivo leilão.

ÔNUS: Av. 11: Para constar penhora extraída do processo 1002391-28.2016.8.26.0008 que tramita perante o MM. juízo da 2ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé, da comarca de São Paulo.

Todas as fotos, regras e condições estão disponíveis no portal do Leiloeiro em: <https://www.leilaonet.com.br>. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Será o presente edital, por extrato, afixado nas dependências do fórum em local de costume, publicado no portal do leiloeiro, com base no artigo 887, § 2º, do Código de Processo Civil e vinculado no portal de publicações de editais de leilões judiciais PUBLICJUD (<http://www.publicjud.com.br>).

NADA MAIS.

Dado e passado nesta cidade, São Paulo, 04 de março de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivã(o), subscrevi.

Dr. Guilherme Augusto de Oliveira Barna
Juiz de Direito