EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Seung Chul Kim, D. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional IV – Lapa da Comarca de São Paulo/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 0020808-97.2012.8.26.0004

AÇÃO: Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais

EXEQUENTE(s): CONJUNTO HABITACIONAL PIRITUBA A

EXECUTADO(s): PAULO ALVES LINO

TERCEIRO(s): EDNA MARIA FORTUNATO LINO (cônjuge); e COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU (proprietária registral).

DÉBITO DOS AUTOS: R$32.881,06 (setembro/2018), conforme cálculo da Contadoria de fls. 182, homologado pela r. decisão de fls. 204/205.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Não há.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Não há.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: Direitos de aquisição sobre o APARTAMENTO Nº 64, TIPO 1, localizado no 6º pavimento do "Bloco 1", integrante do "Conjunto Habitacional Pirituba A", situado na Rua Ademar Martins de Freitas, nº 257, no 31º Subdistrito – Pirituba, São Paulo/SP, contendo a área construída privativa de 46,650 m², área construída de uso comum de 12,140 m² e área construída total de 58,790 m², correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 0,3970%. Contribuinte nº 078.386.0039-1 (maior área).

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos – direitos de aquisição do executado sobre o imóvel, decorrentes de instrumento firmado com a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, não registrado na matrícula,

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • contato@webleiloes.com.br

encontrando-se o imóvel registrado em nome da CDHU (penhora às fls. 134). O executado é casado com Edna Maria Fortunato Lino.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: Matrícula nº 105.057 do 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (CNM 111278.2.0105057-51).

ÔNUS: Não constam ônus na matrícula. A penhora destes autos não foi averbada, por não estarem os direitos do executado registrados no fólio imobiliário (fls. 285).

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN, conforme item 7 da r. decisão de fls. 357/358.

DÉBITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Não há.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$243.000,00 (duzentos e quarenta e três mil reais), em março/2026, conforme avaliações de corretores de fls. 320/337, fixada pela r. decisão de fls. 342.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$247.937,50 (setembro/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 23/11/2026 às 14:00 até 26/11/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 26/11/2026 às 14:01 até 16/12/2026 às 14:00 mínimo de **70% (setenta por cento)** do valor atualizado da avaliação (art. 885 do CPC), conforme r. decisão de fls. 357/358.

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

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • contato@webleiloes.com.br

leiloeiro fará jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser depositada pelo arrematante em conta judicial, 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, §7° 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 n° 21.981/32.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja arrematado durante o 1° e 2° leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2° 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 POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Nos casos de remição e desistência da praça pelo(a)(s) exequente(s), e apenas se elas ocorrerem após a publicação de editais, a parte que remiu ou desistiu deverá arcar com os custos do leiloeiro, ora fixados em 3% sobre o valor da avaliação atualizada. Ainda, se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o(a)(s) executado(a)(s) suportá-lo integralmente.

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, 27 de setembro de 2026.

_____

Dr. (a) Seung Chul Kim
Juiz (a) de Direito

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • contato@webleiloes.com.br