EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Rebecka Martins Gomes, D. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional VI – Penha de França da Comarca de São Paulo/SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil, da Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça e do Provimento CSM nº 1625/2009, 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 0010460-92.2004.8.26.0006

AÇÃO: Despejo por Falta de Pagamento – Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE(s): Condomínio Shopping Center Penha

EXECUTADO(s): Selnor Ótica Ltda. – EPP; Edgar Aguinaldo de Nazareth; Teresa de Lima Pereira; Yvonne de Lima Pereira

TERCEIRO(s): Felype Caian Pereira de Nazareth (adquirente – R.1, cuja aquisição foi declarada ineficaz perante a exequente – Av.2); Prefeitura do Município de São Paulo/SP.

DÉBITO DOS AUTOS: R$ 1.695.995,85 (maio/2022), conforme planilha de fls. 1329/1334.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Não há.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Não há.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: Direitos de venda e compra sobre o APARTAMENTO Nº 101, localizado no 10º andar do Edifício Broadway, Bloco 01, do New York Condominium, situado na Avenida Guilherme Giorgi, nº 928, no 27º Subdistrito – Tatuapé, São Paulo/SP, contendo a área real privativa de 61,740m², área real comum de 54,521m² (nesta incluída a área de 23,910m², referente a uma vaga para auto, na garagem localizada nos subsolos), área real total de 116,261m², com a fração ideal no terreno de 0,3472% e a quota de participação nas áreas comuns correspondente a 1,04167%. Contribuinte nº 055.125.0269-7. Conforme laudo pericial, trata-se de apartamento de padrão médio, com 2 (dois) dormitórios e 1 (uma) vaga de garagem.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Imóvel registrado em nome de Felype Caian Pereira de Nazareth (R.1 – escritura de 09/03/2010, em cumprimento a compromisso de venda e compra e cessão em que figuraram como cedentes os executados Edgar Aguinaldo de Nazareth e Yvonne de Lima Pereira). Por r. decisão de fls. 888/892, foi declarada ineficaz, perante a exequente, a cessão dos direitos sobre o imóvel, por fraude à execução (Av.2). A penhora recai sobre os direitos de venda e compra sobre o imóvel (fls. 1384; Av.3).

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: Matrícula nº 219.681 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: Conforme matrícula atualizada (02/11/2026): Av.2 – INEFICÁCIA da alienação objeto do R.1 perante a exequente, por fraude à execução, declarada nestes autos; Av.3 – PENHORA destes autos (23/07/2014). Não constam outros ônus.

DOS DÉBITOS: Conforme r. decisão de fls. 1928/1929, o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Correrão por conta do arrematante as despesas relativas à transferência patrimonial do bem.

DOS DIREITOS PENHORADOS: O imóvel foi avaliado em R$ 480.378,20 (junho/2025); por se tratar de penhora sobre os direitos de venda e compra, foi aplicada depreciação de 30% (fator 0,7), resultando no valor dos direitos indicado abaixo (laudo pericial – fls. 1860). Caberá ao arrematante adotar as providências necessárias à transferência do imóvel para o seu nome.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 336.264,74 (trezentos e trinta e seis mil, duzentos e sessenta e quatro reais e setenta e quatro centavos), em junho/2025, conforme laudo pericial de fls. 1805/1862, homologado pela r. decisão de fls. 1922.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 354.576,65 (trezentos e cinquenta e quatro mil, quinhentos e setenta e seis reais e sessenta e cinco centavos), em outubro/2026, que será atualizado à época da alienação, conforme Tabela Prática do TJ/SP para os débitos judiciais comuns, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 15/12/2026 às 14:00 até 18/12/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 18/12/2026 às 14:01 até 21/01/2027 às 14:00 mínimo de 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação, conforme r. decisões de fls. 1922 e 1928/1929.

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

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: O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 (vinte e quatro) horas após o arrematante ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro, através de guia de depósito judicial. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

PROPOSTAS PARCELADAS: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, diretamente em juízo, nos termos do art. 895 do CPC: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor não inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação atualizado, conforme r. decisão de fls. 1928/1929. No caso de arrematação parcelada, o índice de correção das parcelas será o previsto na Tabela Prática do TJ/SP, ficando a expedição da carta de arrematação condicionada à garantia por hipoteca do próprio bem.

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.

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, 02 de novembro de 2026.

_____

Dr. (a) Rebecka Martins Gomes
Juiz (a) de Direito