

2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA DA COMARCA DE SÃO PAULO – J244995

Edital de Hasta Pública do(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e intimação, expedido nos autos da:

AÇÃO:	Cobrança Condominial
PROCESSO Nº: APENSO Nº:	0235021-52.1997.8.26.0004 0024566-36.2002.8.26.0004
EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):	Condomínio Edifício Stella Maris - CNPJ nº 56.997.745/0001-21
EXECUTADO(S)/RÉU(S):	Antônio Carlos Lima - CPF nº 185.480.758-72
TERCEIRO(S):	Vera Lucia Figueiredo Palma - CPF nº 153.560.348-81 Admo Construtora e Incorporadora Ltda - CNPJ nº 62.396.643/0001-53 Município de São Paulo/SP - CNPJ nº 46.395.000/0001-39
COPROPRIETÁRIO(S):	Benita Figueiredo - CPF nº 160.478.931-04 Wellington Vieira Figueiredo - CPF nº 003.195.521-52 Marcos Figueiredo - CPF nº 368.086.011-00 Jhonny Figueiredo - CPF nº 337.828.301-72 Vera Lucia Figueiredo Palma - CPF nº 153.560.348-81

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, na forma da Lei (art. 879, II, CPC e Resolução 236/16-CNJ), FAZ SABER que será(ão) levado(s) a público leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), conforme condições presentes neste edital e no site www.d1lance.com.br.

1ª PRAÇA: De **31/08/2026 às 15:00:00** até **03/09/2026 às 15:00:00** - valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De **03/09/2026 às 15:00:00** até **23/09/2026 às 15:00:00** - mínimo de **70%** do valor de 1ª Praça.

HORÁRIO: Oficial de Brasília/DF.

CONDUTORES: José Roberto Neves Amorim - JUCESP 1106 e JUCERJA 337, pela plataforma D1LANCE Leilões.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Cadastrar-se gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, podendo, inclusive, conter prova da existência de recursos e/ou meios suficientes para o pagamento do lance, com antecedência mínima de 72h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.d1lance.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretiráveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO: Caso identificada ocorrência técnica que impossibilite a devida finalização do leilão, será postergado o seu encerramento para o dia útil subsequente, no mesmo horário previsto neste edital, sem necessidade de nova publicação, nos termos do art. 900 do CPC. Todos os lances já ofertados serão preservados e a participação se dará apenas entre os usuários já habilitados.

ORGANIZAÇÃO DOS LOTES: Independentemente de como disposto no processo, ficará exclusivamente a cargo dos condutores, podendo optar por proceder à alienação de forma individual ou concentrada.

QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE: Tratando-se de bem indivisível, este será leiloado em sua integralidade, recaiando o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza *propter rem*[1].

PAGAMENTOS: Lance e comissão deverão ser pagos em até **24h da finalização do leilão**, por meio de guia de depósito judicial. Decorrido o prazo, o lance imediatamente anterior será contemplado e submetido à homologação do MM. Juízo, responsável pela aplicação das medidas e sanções cabíveis. Caso seja recebida proposta em primeira praça e lance em segunda praça, o prazo para pagamento será contado a partir da publicação da decisão judicial que indicar a opção que deverá prevalecer.

COMISSÃO: 5% sobre o total da arrematação, não estando incluso no valor do lance. Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução (art. 7, §4º-Resolução 236/CNJ).

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

PROPOSTAS: Serão recebidas e submetidas à apreciação do MM. Juízo, **caso não haja lance.**

O lance é soberano e prefere a qualquer proposta ofertada em sua respectiva praça. Caso haja oferta de proposta em primeira praça, com valor superior a eventual lance em segunda praça, ambos serão submetidos à apreciação do MM. Juízo ao término do leilão.

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.[3]

LOTE 1

DIREITOS OU PROPRIEDADE: Direitos De Contrato Não Registrado

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): (i) Direitos Sobre um apartamento nº 103, localizado no 10º andar do Edifício Stella Maris, situado na Rua Anastácio de Souza Pinto, 333, esquina com a Rua Chico de Paula, no 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó, contendo a área privativa de 73m² e área total comum de 25,755m², com a área total de 100,755m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,2227% no terreno condominial matriculado sob nº 63.363. (ii) Direitos sobre uma vaga de garagem nº 63, localizada no 2º subsolo do Edifício Stella Maris, situado na Rua Anastácio de Souza Pinto, 333, esquina com a Rua Chico de Paula, no 4º subdistrito - Nossa Senhora do Ó, destinada ao estacionamento de um único veículo de passeio de padrão ou porto médio, contendo a área real privativa de 12,10m² e área real comum de 13,978m², com a área real total de 26,078m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,1835% no terreno condominial matriculado sob nº 63.363.

MATRÍCULA(S): (i) nº 178.345 do 8º CRI de São Paulo/SP; (ii) nº 178.350 do 8º CRI de São Paulo/SP

CONTRIBUINTE(S): (i) 104.115.0196-7; (ii) 104.115.0149-5

Informação do Oficial de Justiça, Avaliador ou Perito: O condomínio possui salão de festas, churrasqueira, playground e quadra. O apartamento possui 2 dormitórios e 2 banheiros.

ÔNUS: (i) Penhora em favor do Exequente (Av.1-13/02/17 - Proc. 0024566-36.2002.8.26.0004 - 2ªVC do Foro Regional IV da Lapa/SP; e Av.02-17/04/17 - Proc. 0235021-52.1997.8.26.0004 - 2ª VC do Foro Regional IV da Lapa/SP). (ii) Penhora em favor do Exequente (Av.02-17/04/17 - Proc. 0235021-52.1997.8.26.0004 - 2ªVC do Foro Regional IV da Lapa/SP).

OBSERVAÇÕES: Os imóveis estão no nome de Admo Construtora e Incorporadora Ltda, no entanto a empresa se manifestou nos autos informando que foi firmado contrato de compra e venda com o executado e a Sra. Patrocínia, o qual está quitado, resta pendente a regularização registral acerca do quanto informado. Vale ressaltar que, a adquirente, Sra Patrocínia, faleceu estando também pendente de registro tal informação.

DEPOSITÁRIO(S): Antônio Carlos Lima - CPF nº 185.480.758-72

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 685.364,02 (em 07/2026) (será atualizado na data de disponibilização no site).

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: R\$ 3.821,47 (em 07/2026)

DÉBITO CONDOMINIAL: R\$ 900.154,71 (em 06/2026 - valores unificados com o processo nº 0024566-36.2002.8.26.0004)

DÉBITOS: Eventuais ônus e débitos, inclusive os de natureza *propter rem* (tributários, fiscais, condominiais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor da arrematação consoante a ordem das respectivas preferências (arts. 130/186-CTN e 908-CPC).

BAIXAS REGISTRAS: Finalizada a arrematação, mediante solicitação do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns).

CUSTAS E DESPESAS: O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO: O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO: Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloados em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: [\(11\)3101-9851](tel:(11)3101-9851) (telefone/whatsapp) ou sac@d1lance.com.

INTIMAÇÃO: Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em 14/02/2017, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito (Cobrança Condominial nº 0024566-36.2002.8.26.0004). Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

JUIZ(A) DE DIREITO

[1] Apelação Cível nº 1011694-56.2022.8.26.0008.

[2] Precedentes: Agravos de Instrumento nºs 2199465-29.2018.8.26.0000, 2072683-74.2018.8.26.0000, 2151980-96.2019.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2070531-48.2021.8.26.0000. Apelação nº 1000190-38.2019.8.26.0629.

[3] Precedente: Agravo de Instrumento nº 2111849-45.2020.8.26.0000.