

13ª Vara Cível do Foro de Santo Amaro, Comarca de São Paulo/SP

Edital de 1º e 2º Leilão e de intimação dos executados **Maia e Rodrigues Serviços Administrativos Ltda.**, inscrita no CNPJ nº 11.196.275/0001-69; **Ronaldo Rodrigues dos Santos**, inscrito no CPF sob nº 099.987.988-09; de sua cônjuge e coproprietária **Maria da Anunciação do Nascimento Santos**, inscrita no CPF sob nº 919.744.027-20; da credora fiduciária **Caixa Econômica Federal – CEF**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04; bem como a **Prefeitura Municipal de São Paulo e demais interessados**, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0013943-78.2023.8.26.0002.

O Dr. Caio Moscariello Rodrigues, MM. Juiz de Direito da 13ª Vara Cível do Foro de Santo Amaro, Comarca de São Paulo/SP, na forma da lei,

FAZ SABER, a todos quanto este Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença – Pagamento, ajuizado por **Mirian Oliveira de Sousa**, inscrita no CPF sob nº 439.843.475-53, em face de **Maia e Rodrigues Serviços Administrativos Ltda. e outro**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

LEILÃO: O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.grupoarremateleiloes.com.br, o 1º Leilão terá início no dia 09.11.2026 às 15h30 e encerrará dia 12.11.2026 às 15h30, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação devidamente atualizada até o mês da data designada para o 1º leilão; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia 12.11.2026 às 15h30 e encerrará no dia 02.12.2026 às 15h30, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação devidamente atualizado até o mês da data designada para o 1º leilão.

DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA: Acolhido o pedido de desconsideração da personalidade jurídica da empresa executada, com a determinação de inclusão de **Ronaldo Rodrigues dos Santos** no polo passivo do cumprimento de sentença, nos autos do Incidente de Desconsideração da Personalidade Jurídica, processo nº 0012517-94.2024.8.26.0002, em trâmite perante a 13ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, Comarca de São Paulo/SP, conforme decisão de fls. 80/83.

QUOTA PARTE: Nos termos do art. 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de bem indivisível em copropriedade, a penhora recai exclusivamente sobre a quota-parte do devedor, mas o bem pode ser levado a leilão por inteiro, assegurando-se ao coproprietário não devedor o direito de preferência na arrematação ou, se não o exercer, a reserva do valor correspondente à sua quota sobre o produto da alienação.

IMÓVEL: OS DIREITOS AQUISITIVOS PERTENCENTES AO EXECUTADO SOBRE O APARTAMENTO nº 22-E, localizado no 2º pavimento do EDIFÍCIO MONZA, integrante do “CONDOMÍNIO GRAND PRIX”, situado na Estrada de Itapecerica, nº 1.187, no bairro da Capelinha, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área útil de 60,22m² e a área comum de 48,447m², na qual já se acha incluída a área referente a 01 vaga indeterminada no estacionamento coletivo, localizado a nível do térreo, para a guarda de 01 automóvel de passeio, com utilização de manobrista, perfazendo a área total de 108,667m²,

correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,27777% ou 1/360 no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 26 na matrícula de nº 256.180.

Inscrição no cadastro municipal sob o contribuinte nº 122.067.0718-6, objeto da matrícula nº 290.123 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 400.000,00 (julho/2026). Valor da Avaliação atualizado até setembro de 2026: R\$ 400.000,00, que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

ÔNUS: Consta conforme R.13, alienação fiduciária em favor da Caixa Economica Federal – CEF; conforme Av. 14, penhora dos direitos reais expectativos de aquisição sobre o imóvel, nos autos da Ação de Execução Trabalhista, processo nº 0002285-32.2010.5.02.0002, em trâmite perante a 2ª Vara do Trabalho de São Paulo – TRT 2ª Região; conforme Av.15, indisponibilidade dos bens e direitos de Ronaldo Rodrigues dos Santos, nos autos do processo nº 1000434-25.2022.5.02.0711; conforme Av.16, penhora dos direitos reais expectativos de aquisição sobre o imóvel de Ronaldo Rodrigues dos Santos, nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0036721-81.2019.8.26.0002, trâmite perante a 13ª Vara Cível do Foro de Santo Amaro/SP; e, conforme Av.17, a penhora exequenda.

DÉBITO CONDOMINIAL: Consta a existência de débito condominial objeto do processo nº 4013328-49.2025.8.26.0002, em trâmite perante a 10ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro/SP, no qual foi celebrado e homologado acordo para sua quitação. O acordo encontra-se em fase de cumprimento, com previsão de vencimento da última parcela em 20/10/2026, conforme petição de fls. 271/290.

DÉBITOS DE IPTU: Conforme consulta realizada em 24.09.2026 no sítio eletrônico oficial da Prefeitura, não foram identificados, naquela data, débitos de IPTU relativos ao imóvel.

VALOR DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 39.034,12 até setembro de 2026. (fls. 237)

CREDOR FIDUCIÁRIO: Conforme consta as fls. 168, referido imóvel possui saldo devedor junto a credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, no importe de R\$ 171.848,85 (cento e setenta e um mil oitocentos e quarenta e oito reais e oitenta e cinco centavos) atualizados até 09.03.2026,.

OBSERVAÇÃO: Fica o arrematante ciente de que está adquirindo exclusivamente os direitos aquisitivos sobre a propriedade, e não a propriedade plena consolidada. Caso o valor arrecadado na arrematação não seja suficiente para quitar a dívida com a credora fiduciária, o arrematante ficará obrigado a pagar a diferença do saldo devedor para obter a transferência definitiva do imóvel. Destaca-se, ainda, que não ocorre a sub-rogação automática no financiamento.

DÉBITOS: Eventuais débitos tributários incidentes sobre o imóvel, anteriores à arrematação, serão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, observado o entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema 1.134, não recaindo sobre o arrematante responsabilidade pessoal pelo pagamento de tais débitos. Quanto aos débitos condominiais anteriores à arrematação, por possuírem natureza *propter rem*, serão sub-rogados no respectivo preço

da arrematação, nos termos do art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil, observada a ordem legal de preferência. Assim, o arrematante não responderá, perante o condomínio, pelos débitos condominiais anteriores à arrematação, ressalvada a responsabilidade pelas cotas condominiais vencidas a partir da arrematação. O imóvel será entregue ao arrematante livre dos débitos tributários e condominiais anteriores à arrematação, na forma da legislação aplicável e das determinações deste edital, ficando eventuais valores decorrentes desses débitos sujeitos à satisfação mediante sub-rogação no produto da arrematação, observada a ordem de preferência.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do art. 843, §1º do CPC, é reservado ao coproprietário, ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á a licitação entre eles, tendo preferência, em caso de igualdade de ofertas, o cônjuge, o(a) companheiro(a), os descendentes ou os ascendentes, nesta ordem, conforme art. 876, §6º do CPC.

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Se o exequente assim desejar, poderá arrematar os bens levados à hasta pública por conta e em razão de seu crédito, nos termos do art. 892 do CPC. Neste caso, a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga à vista pelo exequente arrematante. Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art.892, § 1º, do CPC).

PAGAMENTO: O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada através do Portal de Custas que se encontra no site do Tribunal de Justiça, sob pena de se desfazer a arrematação.

PROPOSTA DE PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado diretamente no site do leiloeiro, nos termos do art. 895, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil, observado o valor mínimo estabelecido para a respectiva praça. A proposta deverá ser acompanhada de sinal correspondente a, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor ofertado, podendo o saldo remanescente ser parcelado em até 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas. A primeira parcela vencerá em 30 (trinta) dias contados da data da arrematação, incidindo sobre o saldo devedor correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. O saldo devedor da aquisição do imóvel será garantido por hipoteca constituída sobre o próprio bem. Na hipótese de apresentação de mais de uma proposta de pagamento parcelado, terá preferência aquela de maior valor. Em caso de igualdade entre os valores ofertados, prevalecerá a proposta que preveja o menor número de parcelas. A apresentação de proposta de pagamento parcelado não suspende a realização do leilão, nos termos do art. 895, § 6º, do Código de Processo Civil. Nos termos do § 7º do mesmo dispositivo, o pagamento à vista terá preferência sobre o pagamento parcelado, ainda que este represente proposta de maior valor. Em caso de inadimplemento, o arrematante ficará sujeito às penalidades previstas nos §§ 4º e 5º do art. 895 do Código de Processo Civil.

DO PAGAMENTO DA PROPOSTA PARCELADA: Inexistindo lance à vista vencedor, será considerada a proposta parcelada de maior valor e menor número de parcelas, desde que preenchidos todos os requisitos legais e não contenha qualquer condição ou ressalva. Nessa hipótese, será lavrado o Auto de Arrematação, com as assinaturas do Leiloeiro Oficial e do arrematante, ficando o aperfeiçoamento da arrematação sujeito à apreciação do MM. Juízo. O pagamento integral da entrada, correspondente a no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta, deverá ser efetuado em parcela única, no prazo improrrogável de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento do leilão. Caberá ao arrematante a emissão das guias referentes às parcelas vincendas e a juntada dos respectivos comprovantes de pagamento aos autos do processo.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante, no prazo de até 24 horas após o leilão através de depósito bancário na conta indicada pelo leiloeiro. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

LANCES: O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.

ACORDO: Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial antes da realização do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 2,5% (dois e meio por cento), sobre o valor da avaliação do bem, conforme as alterações do Provimento CSM 2319/15 e Resolução 236/2016. Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput, conforme previsto no art. 7º, § 3º, da Resolução 236/2016 do CNJ.

INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do (s) executado (s) e demais interessados não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante nos autos, serão intimados através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, parágrafo único do CPC – intimação do executado (a) (os).

IMISSÃO NA POSSE: Comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. O arrematante providenciará perante o Juízo competente a imissão na posse. Os atos necessários para a expedição da 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, ambos do CPC).

DAS PENALIDADES: Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remissão imposição de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do NCPC, com a aplicação para o adquirente remissão do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

CONDUTOR DO LEILÃO: o Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando Cabeças Barbosa, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 833.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br e na plataforma PUBLICJUD – Publicação e Consulta de Editais de Leilões Judiciais, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

FALE CONOSCO: Pela central de atendimento no Whatsapp (11) 91353-4142 e/ou e-mail: contato@grupoarremateleiloes.com.br.

O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. “Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa. ”

Assim, pelo presente edital fica a requerida supracitada e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 24 de setembro de 2026.

Caio Moscariello Rodrigues

Juiz De Direito