



44ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação do (a) requerido (a) **ENOQUE MENDES SARAIVA**, solteiro, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 5.883.210/SSP-SP, inscrito no CPF sob nº 040.457.507-20, com endereço na Rua 24 de Maio, nº 188, Apto 1001, República, São Paulo, SP, e demais interessados na lide, conforme autos da Ação Cobrança de Verbas Condominiais - Processo nº **0018096-25.2021.8.26.0100**, que tem como requerente **CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS APOLO, ALVORADA, GOVERNADOR E OPERA – GALERIA DE CENTRO, CONJUNTO DOM JOSÉ**, inscrito no CNPJ sob n. 54.283.973/0001-04, com endereço à Rua 24 de Maio, n. 188, 3º Andar, Centro, São Paulo, com valor do débito de R\$ 173.044,17, em novembro de 2024.

O **DR. GUILHERME MADEIRA DEZEM**, Juiz de Direito da 44ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP.

FAZ SABER que, aos que virem o presente Edital ou dele tiverem conhecimento e interessar possa, que foi designada venda em leilão do bem imóvel do (a) requerido (a), com fulcro no artigo 882, §§ 1º e 2º, e art. 887, § 2º do CPC (lei 13.105/15) e regulamentado pelo Provimento CSM nº 1625/2009 do TJ/SP, através do **CARDOSO LEILÕES**, a público leilão para venda e arrematação, com transmissão ao vivo pela internet e disponibilização imediata no portal de leilões on-line, **www.cardosoleiloes.com.br**, para lanços pela internet de acordo com as regras exposta a seguir.

DO LEILÃO: a 1ª Praça com início no dia **30/06/2026** às **12:00 horas**, e com término no dia **03/07/2026** às 11:00 horas, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação judicial, e caso não haja licitante(s) na 1ª Praça, fica desde já designado para a 2ª Praça com início no dia **03/07/2026** às 11:01 horas, e com término no dia **30/07/2026** às 11:00 horas, ocasião em que o (s) bem (ns) será (ão) entregue (s) a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

DO(S) BEM(NS): “IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 1001, localizado no 10º andar, do “EDIFÍCIO GOVERNADOR”, integrante do Condomínio Centro Dom José, situado à Rua Dom José de Barros, nº 301, no 7º Subdistrito – Consolação, possuindo a área de 54,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00269961 do terreno e coisas comuns do condomínio.”

Contribuinte Municipal n.º 006.010.0370-5.

Matrícula nº 59.093 registrado no 5ª Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.

AVALIAÇÃO: Valor de R\$ 349.491,69; atualizado até maio de 2026, pela Tabela Prática de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais - TJSP.

ÔNUS: Ônus: Av. 09 / 59.093, penhora. Em 13 de julho de 2022 - Prot. 368.163 (04/07/2022). Selo n. 113571331UH000445373LQ22N. Pela certidão expedida aos 04 de julho de 2022, pelo Juízo de Direito da 44ª. Vara Cível do Foro Central Cível desta Capital, extraída dos autos n. 00180962520218260100 da Ação de Execução Civil, movida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO APOLO ALVORADA GOVERNADOR ÓPERA GALERIA CENTRO, CNPJ 54.283.973/0001-04, em face de ENOCH MENDES SARAIVA, CPF 040.457.507-20, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado, para garantia da dívida no valor de R\$ 113,227,29, tendo sido nomeado fiel depositário o executado ENOCH MENDES SARAIVA.

Consta débitos de IPTU, no valor de R\$ 355,60 em maio de 2026.

O arrematante assumirá o débito condominial remanescente, se houver, correspondente ao valor da diferença entre a dívida de condomínio (valor de R\$ 173.044,17 até 11/2025, que será atualizado) e o valor da arrematação.

ÔNUS HIPOTECÁRIOS, TRIBUTÁRIOS E OUTROS: De acordo com o art. 1499, VI do Código Civil, a hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário. “Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, mediante apresentação do extrato pelo arrematante”. De acordo com o artigo 908 do Código de Processo Civil, havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas

www.cardosoleiloes.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP

contato@cardosoleiloes.com.br (11) 2110-2647 (19) 4141-4100 WhatsApp Business (19) 9.9696-3273



preferências. No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora.

VISITAÇÃO: não há.

DA CONDUÇÃO DO LEILÃO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Sr. Emerson Lopes Cardoso, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP nº 939.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM: No primeiro pregão, o valor mínimo para a venda do bem apregoado será pelo valor igual ou superior ao valor da avaliação judicial. No segundo pregão, só serão aceitos lances superiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial.

DOS LANCES: Os lances serão ofertados, antecipadamente ou no (s) dia (s) marcado (s), exclusivamente pela Internet, mediante cadastramento prévio, e envio dos documentos exigidos pelo leiloeiro, em garantia ao Juízo, através do Portal www.cardosoleiloes.com.br, com no mínimo 24 horas que antecede o encerramento do leilão no sistema do gestor, exceto os que se enquadrem no art. 890 do CPC. Serão aceitos lances superiores ao lance corrente, independente da forma de pagamento, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Provimento CSM nº1625/2009). Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento, o sistema prorrogará automaticamente por mais três minutos sucessivamente para que todos tenham as mesmas chances.

DO PAGAMENTO DA ARREMATÇÃO E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL: O (s) preço (s) do (s) bem (ns) arrematado (s), à vista, deverá (ão) ser depositado (s) através de guia de depósito judicial, a ser(em) emitida(s) pelo arrematante, após a arrematção, no site www.tjsp.jus.br, no Portal de Custas, no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do Leiloeiro, sempre à vista, independente da forma de arrematção, através de Transferência Eletrônica Disponível, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão na conta do Leiloeiro Oficial: Emerson Lopes Cardoso, na conta a ser informada após o encerramento do leilão. O arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito e a confirmação que é o vencedor da arrematção. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematção for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e deduzida todas as despesas incorridas para realização do leilão. O auto de arrematção será assinado pelo Juízo Competente após a efetiva comprovação do pagamento integral e da comissão do leiloeiro.

ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO: 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 arrematção, e nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (Art. 892, §1º, do CPC). Na hipótese de arrematção pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

DA FRAUDE À ARREMATÇÃO: Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematção sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematção, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera civil e criminal, conforme art. 358 do Código Penal e demais previsões legislativas inerentes. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão do leiloeiro o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão do leiloeiro à título de multa equivalente a importe de 5% sobre o valor lance/proposta ofertado a favor do leiloeiro, além do bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

OBSERVAÇÕES: Casos em que a comissão do Leiloeiro, é devida, após publicação do Edital:

A) Remição da execução, se a (o)(s) requerido (a)(s), após a publicação do edital em epígrafe, pagar a dívida antes de adjudicado (s) ou alienado (s) o (s) bem (ns), na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá o (a) requerido (a) pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro Oficial de 5% (cinco por cento) sobre o valor avaliação judicial atualizada, bem como as despesas e custos do leilão.

B) Sendo arrematado será devida a comissão de 5% (cinco por cento) pelo arrematante, sobre o valor do lance vencedor.

www.cardosoleiloes.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP

contato@cardosoleiloes.com.br (11) 2110-2647 (19) 4141-4100 WhatsApp Business (19) 9.9696-3273



A comissão é devida, conforme Resolução nº 236/2016, do CNJ, e art. 7º Caput, e § 3º.

C) Em caso de acordo de qualquer tipo, adjudicação, desistência, ou remissão, com suspensão do leilão/praza, após a publicação do Edital, será devida a comissão do Gestor/Leiloeiro no aporte de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação judicial atualizada do (s) bem (ns), bem como as despesas e custos do Leilão, por parte de quem deu causa.

No caso de acordo, deverá constar da minuta da composição, que arcará com o pagamento da comissão do leiloeiro, acima fixado e das despesas, e caso não conste, ficará (ão) o (s) exequente (s), responsável (eis) pelo pagamento do leiloeiro, bem como das despesas e custos do leilão.

O bem será vendido "Ad Corpus". Correrão por conta e risco exclusivamente do arrematante, a vistoria prévia no bem arrematado, todas as providências necessárias para imissão na posse do imóvel bem como as despesas gerais, a transferência patrimonial, a desocupação, a regularização do bem junto ao (s) órgão (s) competente (s), tais como laudo (s), vistoria (s), pagamento (s) de débitos, taxa (s), encargo (s), emolumento (s) cartorários, imposto (s), baixas de renajud, restrições diversas que houver, georreferenciamento, memorias descritivos, averbações de construções, se houver (em), do (s) bem (ns) arrematado. Exceto débitos tributários decorrentes de impostos cujo fato gerador seja a propriedade do imóvel, que sub-rogarão no preço da arrematação nos termos do "caput" e parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional.

Os lances serão de responsabilidade exclusiva dos participantes.

No caso de exercício do direito de preferência, seguirá as regras do artigo 1.322 do Código Civil e 843 do CPC. Para isso, o interessado deverá realizar o cadastro no site do leiloeiro, informando previamente sobre seu respectivo direito, que fará constar o direito de preferência no momento em que os lances forem realizados.

Não consta dos autos, incidentes, ações incidentais, recursos, causa pendente de julgamento ou execuções de sentenças, vinculado a este processo.

Lance inferior ou com forma de pagamento diversa da estipulada, desde que realizada por escrito, assinada, e enviada por e-mail, poderá ser recebido pelo leiloeiro e encaminhado para apreciação do Juízo competente, para análise e posterior decisão, caso não haja lance conforme estipulado no edital.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: pessoalmente perante o Ofício onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, com agendamento prévio, localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj. 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP, CEP 01451-917, ou ainda, pelos telefones (11) 2110-2647 ou WhatsApp Business (19) 9.9696-3273 e/ou pelo e-mail contato@cardosoleiloes.com.br

Todas as regras e condições da Praza/Leilão estão disponíveis no Portal www.cardosoleiloes.com.br

Fica (m) o (s) executado (s) e demais interessado (s), nos termos do art. 889, I a VIII do CPC, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos. A publicação do presente edital supre a intimação pessoal.

Será o Edital afixado no local de costume e publicado e na forma da lei (art. 887 §2º, CPC).

São Paulo/SP, 6 de maio de 2026.

DR. GUILHERME MADEIRA DEZEM
Juiz de Direito

www.cardosoleiloes.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP

contato@cardosoleiloes.com.br (11) 2110-2647 (19) 4141-4100 WhatsApp Business (19) 9.9696-3273