28ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP
28º OFÍCIO CÍVEL FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

EDITAL de **1º e 2º Leilão** de bem imóvel e para intimação do executado **JOSÉ ANTONIO TEIXEIRA** (CPF/MF 475.513.728-49), seu cônjuge se casado for, dos possuidores diretos **LUIZ ANDRADE II representado por DANIELA ALEXANDRA ROSA ANDRADE** (CPF/MF 126.347.538-88), da credora fiscal **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** e demais interessados, expedido nos autos da **Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais** que lhe requer **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALMAR** (CNPJ/MF 54.956.982/0001-19) – **Processo nº 1075299-25.2021.8.26.0100.**

A Dra. **Juliana Pitelli da Guia**, Juíza de Direito da 28ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, na forma da lei, etc...

FAZ SABER que, com fundamento nos artigos com fundamento nos artigos 879 a 903 do CPC e regulamentado pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, através da **FRAZÃO LEILÕES (www.frazaoleiloes.com.br)**, portal de leilões eletrônicos, levará a público pregão de venda e arrematação no **1º Leilão com início no dia 08 de dezembro de 2026, às 10h30min**, e com **término no dia 11 de dezembro de 2026, às 10h30min**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado o **2º Leilão com início no dia 11 de dezembro de 2026, às 10h30min** e com **término no dia 12 de janeiro de 2027, às 10h30min**, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, **não sendo aceito lance inferior a 50% do valor da avaliação atualizada** (Art. 891, parágrafo único do NCPC), do imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

IMÓVEIS VENDIDOS CONJUNTAMENTE:

IMÓVEIS: LOTE 01 - CONJUNTO Nº 111, localizado no 11º e 12º andares do EDIFÍCIO ALMAR, sito à Rua Pequetita, nº 145, no 28º Subdistrito Jardim Paulista, com a área útil de 152,631ms², a qual acrescida da área comum de 41,275ms², perfaz uma área total de 193,906ms². e participa do empreendimento com um coeficiente de 1,98% o que representa uma fração ideal de terreno igual a 31,68ms². Contribuinte nº 299.035.0778-8. **Matrícula nº 84.770 do 4º CRI da Comarca de São Paulo/SP. Ocupado. 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.**

ÔNUS: Consta da referida matrícula, conforme **Av. 05 (25/02/2021)** a EXISTENCIA DA AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DA USUCAPIÃO determinada nos autos da Ação Cível - Processo nº 1123419-70.2019.8.26.0100 em trâmite perante a 1º Vara de Registros Públicos do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, requerida por LUIZ ANDRADE II e DANIELA ALEXANDRA ROSA ANDRADE; conforme **Av. 06 (03/01/2025)** a PENHORA EXEQUENDA.

OBS: Consta do laudo de avaliação às fls. 349/364**, que os conjuntos 111 e 113 estão unificados em um único escritório**, com banheiros, salas amplas um acesso ao terraço, tudo em um estado precário de conservação, o conjunto possui ao todo 6 vagas para automóveis.

DÉBITOS IPTU: R$ 132.925,90 inscritos em dívida ativa **(até 23/09/2026),** valor que será atualizado à época da alienação.

LOTE 02 - CONJUNTO Nº 113, localizado no 11º e 12º andares do EDIFICIO ALMAR, sito à Rua Pequetita, nº 145, no 28° Subdistrito Jardim Paulista, com a área útil de 155,964ms², a qual acrescida da área comum de 42,177ms², perfaz uma área total de 198,141ms², e participa do empreendimento com coeficiente de 2,03%, o que representa uma fração ideal de terreno igual a 32,48ms².

Contribuinte nº 299.035.0780-1. **Matrícula nº 84.771 do 4º CRI da Comarca de São Paulo/SP. Ocupado. 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.**

ÔNUS: Consta da referida matrícula, conforme **Av. 05 (25/02/2021)** a EXISTENCIA DA AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DA USUCAPIÃO determinada nos autos da Ação Cível - Processo nº 1123419-70.2019.8.26.0100 em trâmite perante a 1º Vara de Registros Públicos do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, requerida por LUIZ ANDRADE II e DANIELA ALEXANDRA ROSA ANDRADE; conforme **Av. 06 (03/01/2025)** a PENHORA EXEQUENDA.

OBS: Consta do laudo de avaliação às fls. 349/364**, que os conjuntos 111 e 113 estão unificados em um único escritório**, com banheiros, salas amplas um acesso ao terraço, tudo em um estado precário de conservação, o conjunto possui ao todo 6 vagas para automóveis.

DÉBITOS IPTU: R$ 136.619,47 inscritos em dívida ativa **(até 23/09/2026),** valor que será atualizado à época da alienação.

LOTE 03 - VAGA INDIVIDUAL Nº 05, localizada na garagem do andar térreo do EDIFÍCIO ALMAR, sito à Rua Pequetita, nº 145, no 28° Subdistrito - Jardim Paulista, correspondendo-lhe uma participação de 0,27% no terreno (o que representa 4,32ms² de área total do terreno) e uma área de 26,714ms², englobando-se nessa área a útil com a área comum de circulação dos veículos, sendo a área útil de 10,00ms², e a área comum de 16,714ms²**.** Contribuinte nº 299.035.1219-6 (conforme AV. 04). **Matrícula nº 84.775 do 4ª CRI da Comarca de São Paulo/SP. Ocupado. 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.**

ÔNUS: Consta da referida matrícula, conforme **Av. 06 (25/02/2021)** a EXISTENCIA DA AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DA USUCAPIÃO determinada nos autos da Ação Cível - Processo nº 1123419-70.2019.8.26.0100 em trâmite perante a 1º Vara de Registros Públicos do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, requerida por LUIZ ANDRADE II e DANIELA ALEXANDRA ROSA ANDRADE; conforme **Av. 07 (03/01/2025)** a PENHORA EXEQUENDA.

DÉBITOS IPTU: R$ 10.031,71 inscritos em dívida ativa **(até 23/09/2026),** valor que será atualizado à época da alienação.

LOTE 04 - VAGA INDIVIDUAL Nº 06, localizada na garagem do andar térreo do EDIFÍCIO ALMAR, sito à Rua Pequetita, nº 145, no 28° Subdistrito Jardim Paulista, correspondendo-lhe uma participação de 0,27% no terreno (o que representa 4,32ms² de área total do terreno) e uma área de 26,714ms², englobando-se nessa área a área útil com a área comum de circulação dos veículos, sendo a área útil de 10,00ms², e a área comum de 16,714ms²**.** Contribuinte nº 299.035.1220-1 (conforme AV. 04). **Matrícula nº 84.776 do 4º CRI da Comarca de São Paulo/SP. Ocupado. 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.**

ÔNUS: Consta da referida matrícula, conforme **Av. 06 (25/02/2021)** a EXISTENCIA DA AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DA USUCAPIÃO determinada nos autos da Ação Cível - Processo nº 1123419-70.2019.8.26.0100 em trâmite perante a 1º Vara de Registros Públicos do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, requerida por LUIZ ANDRADE II e DANIELA ALEXANDRA ROSA ANDRADE; conforme **Av. 07 (03/01/2025)** a PENHORA EXEQUENDA.

DÉBITOS IPTU: R$ 10.031,71 inscritos em dívida ativa **(até 23/09/2026),** valor que será atualizado à época da alienação.

LOTE 05 - VAGA INDIVIDUAL Nº 11, localizada na garagem do andar térreo do EDIFÍCIO ALMAR, sito à Rue Pequetita, nº 145, no 28° Subdistrito Jardim Paulista, correspondendo-lhe uma participação de 0,27% no terreno (o que representa 4,32m² de área total do terreno) e uma área de 26,714ms², englobando-se nessa área a área útil com a área comum de circulação dos veículos, sendo a área útil de 10,00ms², e a área comum de 16,714ms². Contribuinte nº 299.035.1225-0 (conforme AV. 05). **Matrícula nº 84.772 do 4º CRI da Comarca de São Paulo/SP. Ocupado. 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.**

ÔNUS: Consta da referida matrícula, conforme **R. 04 (17/08/2006)** a PENHORA determinada nos autos da Ação Fiscal - Processo nº 0087514-21.0000.8.26.0090 em trâmite perante a Vara de Execuções Fiscais Municipais da Comarca de São Paulo/SP, requerida por PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO; conforme **Av. 07 (25/02/2021)** a EXISTENCIA DA AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DA USUCAPIÃO determinada nos autos da Ação Cível - Processo nº 1123419-70.2019.8.26.0100 em trâmite perante a 1º Vara de Registros Públicos do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, requerida por LUIZ ANDRADE II e DANIELA ALEXANDRA ROSA ANDRADE; conforme **Av. 08 (03/01/2025)** a PENHORA EXEQUENDA.

DÉBITOS IPTU: R$ 10.031,71 inscritos em dívida ativa **(até 23/09/2026),** valor que será atualizado à época da alienação.

LOTE 06 - VAGA INDIVIDUAL Nº 12, localizada na garagem do andar térreo do EDIFÍCIO ALMAR, sito à Rua Pequetita, nº 145, no 28° Subdistrito - Jardim Paulista, correspondendo-lhe uma participação de 0,27% no terreno (o que representa 4,32ms² de área total do terreno) e uma área de 26,714ms², englobando-se nessa área a área útil com a área comum de circulação dos veículos, sendo a área útil de 10.00ms², e a área comum de 16,714ms². Contribuinte nº 299.035.1226-9 (conforme AV. 05). **Matrícula nº 84.777 do 4º CRI da Comarca de São Paulo/SP. Ocupado. 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.**

ÔNUS: Consta da referida matrícula, conforme **R. 04 (08/02/2006)** a PENHORA determinada nos autos da Ação Fiscal - Processo nº 523.772-6-17/00-3 em trâmite perante a Vara de Execuções Fiscais Municipais da Comarca de São Paulo/SP, requerida por PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO; conforme **Av. 07 (25/02/2021)** a EXISTENCIA DA AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DA USUCAPIÃO determinada nos autos da Ação Cível - Processo nº 1123419-70.2019.8.26.0100 em trâmite perante a 1º Vara de Registros Públicos do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, requerida por LUIZ ANDRADE II e DANIELA ALEXANDRA ROSA ANDRADE; conforme **Av. 08 (03/01/2025)** a PENHORA EXEQUENDA.

DÉBITOS IPTU: R$ 10.031,71 inscritos em dívida ativa **(até 23/09/2026),** valor que será atualizado à época da alienação.

LOTE 07 - VAGA INDIVIDUAL Nº 13, localizada na garagem do andar térreo do EDIFÍCIO ALMAR, sito à Rua Pequetita Nº 145, no 28° Subdistrito - Jardim Paulista, correspondendo-lhe uma participação de 0,27% no terreno (o que representa 4,32ms² de área total do terreno) e uma área de 26,714ms², englobando-se nessa área a área útil com a área comum de circulação dos veículos, sendo a área útil de 10,00ms², e a área comum de 16,714ms². Contribuinte nº 299.035.1227-7 (conforme AV. 04). **Matrícula nº 84.773 do 4º CRI da Comarca de São Paulo/SP. Ocupado. 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.**

ÔNUS: Consta da referida matrícula, conforme **Av. 06 (25/02/2021)** a EXISTENCIA DA AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DA USUCAPIÃO determinada nos autos da Ação Cível - Processo nº 1123419-70.2019.8.26.0100 em trâmite perante a 1º Vara de Registros Públicos do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, requerida por LUIZ ANDRADE II e DANIELA ALEXANDRA ROSA ANDRADE; conforme **Av. 07 (03/01/2025)** a PENHORA EXEQUENDA.

DÉBITOS IPTU: R$ 10.031,71 inscritos em dívida ativa **(até 23/09/2026),** valor que será atualizado à época da alienação.

LOTE 08 - VAGA INDIVIDUAL Nº 14, localizada na garagem do andar térreo do EDIFÍCIO ALMAR, sito à Rue Pequetita, nº 145, Jardim Paulista, no 28° Subdistrito, correspondendo-lhe uma participação de 0,27% no terreno (o que representa 4,32ms² de área total do terreno) e uma área de 26,714ms², englobando-se nessa área a área útil com a área comum de circulação dos veículos, sendo a área útil de 10,00ms², e a área comum de 16,714ms²**.** Contribuinte nº 299.035.1228-5 (conforme AV.04). **Matrícula nº 84.774 do 4º CRI da Comarca de São Paulo/SP. Ocupado. 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.**

ÔNUS: Consta da referida matrícula, conforme **Av. 06 (25/02/2021)** a EXISTENCIA DA AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DA USUCAPIÃO determinada nos autos da Ação Cível - Processo nº 1123419-70.2019.8.26.0100 em trâmite perante a 1º Vara de Registros Públicos do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, requerida por LUIZ ANDRADE II e DANIELA ALEXANDRA ROSA ANDRADE; conforme **Av. 07 (03/01/2025)** a PENHORA EXEQUENDA.

DÉBITOS IPTU: R$ 10.031,71 inscritos em dívida ativa **(até 23/09/2026),** valor que será atualizado à época da alienação.

DO VALOR MÍNIMO PARA VENDA DOS IMÓVEIS: No primeiro leilão, o valor mínimo para a venda do imóvel apregoado será o valor da avaliação judicial que corresponde a **R$ 3.022.649,40 (setembro/2026 – valor atualizado conforme Tabela Prática do TJ/SP)**, que será atualizada à época da alienação. No segundo pregão, o valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a **50% da avaliação atualizada.**

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pela Sra. Ana Claudia Carolina Campos Frazão, podendo se fazer substituir por Carlos Eduardo Luis Campos Frazão ou Carlos Alberto Fernando Santos Frazão, leiloeiros oficiais, inscritos na JUCESP sob os nºs 836, 751 e 203 e 836.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.frazaoleiloes.com.br. Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lanço nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços.

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 797.846,00 (23/09/2026), valor que será atualizado à época da alienação.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante, ***exceto eventuais débitos de IPTU, demais taxas e impostos, conforme o art. 130, "caput" e parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza "propter rem"), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (art. 908, §1º, CPC). Já***

eventual débito decorrente de hipoteca será extinto com a arrematação, nada sendo devido pelo arrematante, nos termos do Art. 1.499, VI, do Código Civil.

CONDIÇÕES DE VENDA e PAGAMENTO: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1º leilão) ou aquele que der lance igual ou superior a **50%** do valor de avaliação (2º leilão). **O arrematante efetuará o pagamento à vista**. O depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp). Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

DO PAGAMENTO PARCELADO: Cumprindo a previsão do artigo 891, parágrafo único e artigo 895 e parágrafos do CPC, poderão ser apresentadas propostas para o pagamento do lance de forma parcelada, sendo necessário sinal **igual ou superior a 25%** do valor do lance (o pagamento do sinal também será efetuado no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil obtida no site https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp) **e o saldo remanescente em até 30 parcelas corrigidas monetariamente por indexador apresentado pelo arrematante e garantido pela hipoteca do próprio bem**, ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo para validação, **caso não haja lance para pagamento à vista,** uma vez que este prefere ao lance para pagamento parcelado e, por isso, à partir do registro de um lance à vista não será admitida oferta de lance parcelado.

O lance parcelado deverá ser ofertado diretamente no site da Leiloeira Oficial (art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), prevalecendo o de maior valor (Art. 895, §8º, I, CPC).

ATRASO E INADIMPLEMENTO DAS PARCELAS: Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas e ocorrendo o inadimplemento poderá o exequente pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º, I, CPC).

COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço. O depósito da comissão deverá ser realizado através de guia de depósito judicial do Banco Brasil obtida no site https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp), no prazo de até 01 (um) dia útil e seu levantamento será autorizado após a apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo, nos termos do artigo 267 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO E ACORDO: Se a parte executada, após a publicação do presente edital, pagar a dívida **antes** de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com as despesas de divulgação assumidas pelo leiloeiro, nos termos art. 40 do Decreto 21.981/32. Contudo, caso a remição ou acordo ocorra **após a realização da alienação**, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

FRAUDE: Aquele que tentar fraudar a arrematação ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal, além da reparação de danos na esfera cível (Artigos 186 e 927, CC).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício Cível onde tramita a presente ação, no escritório da Leiloeiro Oficial, localizado na Rua Herval, 1052, Belenzinho, São Paulo/SP - CEP 03062-000, através do telefone (11) 3550-4066 ou pelo e-mail: contato@frazaoleiloes.com.br.

Fica o executado **JOSÉ ANTONIO TEIXEIRA** (CPF/MF 475.513.728-49), seu cônjuge se casado for, os possuidores diretos **LUIZ ANDRADE II representado por DANIELA ALEXANDRA ROSA ANDRADE** (CPF/MF 126.347.538-88), a credora fiscal **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, bem como da penhora realizada em data de 03/07/2024 e 30/07/2024 (conf. fls. 227 e 248), através da publicação deste EDITAL, nos termos do art. 274, parágrafo único art. 887, § 2º, §3º e § 5º e art. 889, parágrafo único, todos do Novo Código de Processo Civil, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.frazaoleiloes.com.br. Será o edital, afixado e publicado.

São Paulo/SP, 02 de outubro de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Coordenador(a), subscrevi.

JULIANA PITELLI DA GUIA
JUÍZA DE DIREITO