

1ª Vara Cível - Foro Regional II - Santo Amaro.

1º Ofício.

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

Edital de 1º e 2º Leilão de Bem Imóvel e para intimação dos executados como titulares de direito: **Anice Kraemer**, CPF 031.873.408-73 e **Espólio de Roberto Francisco Kraemer**, CPF 423.164.218-49, na pessoa de seus sucessores: **Roberto Francisco Kraemer Filho**, CPF 253.730.678-30 e **Rodrigo Guilherme Kraemer**, CPF 267.334.548-58, bem como de sua esposa Ana Paula Sousa de Oliveira, CPF 304.993.048-96, da titular dominial: **Meritor Comércio e Incorporação de Imóveis Ltda**, atual denominação de **Graziani Garcia Comércio e Incorporação de Imóveis Ltda**, CNPJ 56.277.486/0001-64, o **Condomínio Shopping Marajoara**, na pessoa do **síndico/representante legal, Prefeitura Municipal de São Paulo/SP**, eventuais **ocupantes do imóvel abaixo e demais interessados**, expedido nos Autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1017980-05.2021.8.26.0002, em trâmite na 1ª Vara Cível - Foro Regional II - Santo Amaro, requerida pelo **Condomínio Shopping Marajoara**, CNPJ 67.832.246/0001-09. O Dr. João Paulo Sbragia de Carvalho, Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do NCPC, **FAZ SABER** que o leiloeiro nomeado Sr. Wanderley Samuel Pereira, matriculado na JUCESP sob o nº 981, levará a leilão o bem abaixo descrito, através do site www.wspleiloes.com.br, em condições que segue: **DATAS DOS LEILÕES - 1º Leilão começa em 20/10/2026, às 15h00min, e termina em 23/10/2026, às 15h00min e 2º Leilão começa em 23/10/2026, às 15h01min, e termina em 12/11/2026, às 15h00min. BEM** - Direitos pertencentes aos executados sobre a Loja nº E-6, do tipo A, localizada no pavimento superior do Shopping Marajoara, situado na Avenida Nossa Senhora do Sabará, nº 765, Avenida Sargento Lourival Alves de Souza, nº 65, e Rua Sócrates, 29º subdistrito - Santo Amaro. Matrícula nº 249.997 do 11º CRI/SP. Contribuinte nº 090.463.0445-0. **AVALIAÇÃO: R\$ 292.000,00 (07/2022). AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 344.127,71 (08/2026)** que será atualizada até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP. **DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 3.135,47 (06/2026)**, que será atualizado até a data do efetivo pagamento a ser quitado com o produto da arrematação. **CONDIÇÕES DE VENDA E INFORMAÇÃO** - edital completo com forma de pagamento, lance mínimo, débitos, comissão do leiloeiro e demais condições no site www.wspleiloes.com.br. Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 25.08.2026.

1ª Vara Cível - Foro Regional II - Santo Amaro.

1º Ofício.

Edital de 1º e 2º Leilão de Bem Imóvel e para intimação dos executados como titulares de direito: **Anice Kraemer**, CPF 031.873.408-73 e **Espólio de Roberto Francisco Kraemer**, CPF 423.164.218-49, na pessoa de seus sucessores: **Roberto Francisco Kraemer Filho**, CPF 253.730.678-30 e **Rodrigo Guilherme Kraemer**, CPF 267.334.548-58, bem como de sua esposa **Ana Paula Sousa de Oliveira**, CPF 304.993.048-96, da titular dominial: **Meritor Comércio e Incorporação de Imóveis Ltda**, atual denominação de **Graziani Garcia Comércio e Incorporação de Imóveis Ltda**, CNPJ 56.277.486/0001-64, o **Condomínio Shopping Marajoara**, na pessoa do **síndico/representante legal, Prefeitura Municipal de São Paulo/SP, eventuais ocupantes do imóvel abaixo e demais interessados**, expedido nos Autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1017980-05.2021.8.26.0002, em trâmite na 1ª Vara Cível - Foro Regional II - Santo Amaro, requerida pelo **Condomínio Shopping Marajoara**, CNPJ 67.832.246/0001-09.

O Dr. João Paulo Sbragia de Carvalho, Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do NCPC,

FAZ SABER que o leiloeiro nomeado Sr. Wanderley Samuel Pereira, matriculado na JUCESP sob o nº 981, levará a leilão o bem abaixo descrito, através do site www.wspleiloes.com.br, em condições que segue:

1. DATAS DOS LEILÕES - 1º Leilão começa em 20/10/2026, às 15h00min, e termina em 23/10/2026, às 15h00min e 2º Leilão começa em 23/10/2026, às 15h01min, e termina em 12/11/2026, às 15h00min.

2. CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou acima da avaliação (1º leilão) ou aquele que der lance não inferior a 50% do valor da avaliação atualizada pela Tabela Prática do TJ/SP (2º leilão). Os interessados em adquirir o imóvel em prestações deverão apresentar propostas, por escrito, até o início do 1º leilão, ou do 2º leilão, se o caso, observado o disposto no art. 895 do Código de Processo Civil, o que será avaliado pelo Juízo no momento oportuno, observando-se que a apresentação de propostas de pagamento parcelado não suspende o leilão (CPC, art. 895, § 6º).

3. BEM (Termo de Construção Eventos nºs 31 e 72) – Direitos pertencentes aos executados sobre a Loja nº E-6, do tipo A, localizada no pavimento superior do Shopping Marajoara, situado na Avenida Nossa Senhora do Sabará, nº 765, Avenida Sargento Lourival Alves de Souza, nº 65, e Rua Sócrates, 29º subdistrito – Santo Amaro, com a área útil de 47,20m², e a área comum de 140,56m², perfazendo a área total de 187,76m²,

correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,3688% no terreno condominial. Matrícula nº 249.997 do 11º CRI/SP. Contribuinte nº 090.463.0445-0. **OBSERVAÇÃO:** Em petição do Evento nº 48, a titular de domínio Meritor Comércio e Incorporação de Imóveis Ltda, atual denominação de Graziani Garcia Comércio e Incorporação de Imóveis Ltda, informa que o negócio jurídico em questão foi entabulado em 27/02/1987, tendo o preço relativo sido quitado em 16/06/1997. Conforme Laudo de Avaliação (Evento nº 141), o prédio comercial onde se encontra o Shopping Marajoara, foi adaptado para outro tipo de atividade comercial, razão pela qual no local não se encontram as divisórias para as determinadas lojas. Sendo nomeados depositários os Srs. Roberto Francisco Kraemer, CPF 423.164.218-49 e s/m Anice Kraemer, CPF 031.873.408-73.

OBS: Consta processo de inventário autuado sob o nº: 0171035-54.2002.8.26.0100, que tramitou perante a 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central de São Paulo – Capital.

4. AVALIAÇÃO - R\$ 292.000,00 (julho/2022). AVALIAÇÃO ATUALIZADA – R\$ 344.127,71 (agosto/2026), que será atualizada até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

5. OBS: Conforme pesquisa realizada na Prefeitura Municipal de São Paulo/SP (05.08.2026) sobre o referido imóvel Constam Débitos de IPTU, no valor de R\$ 7.539,40 e DÍVIDA ATIVA, no valor total de R\$ 94.277,32, cujos valores deverão ser atualizados até a data do leilão.

6. DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 3.135,47 (junho/2026), que será atualizado até a data do efetivo pagamento da dívida com o produto da arrematação.

7. PAGAMENTO – O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A., no prazo de até 24 horas da realização do leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do NCPC). Com a aceitação do lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado e vinculado ao número do processo.

8. COMISSÃO DO LEILOEIRO - 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão na conta do leiloeiro Sr. Wanderley Samuel Pereira, Banco Itaú S/A, agência 9639, C/C 02473-7, (Art. 884, Par. Único do NCPC e Art. 24, Par. Único do Decreto nº 21.981/32).

9. CANCELAMENTO/REMIÇÃO/ACORDO. Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial, antes do início do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso isso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, ou, no caso de desistência, o mesmo percentual sobre o valor do débito atualizado.

12. DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE – Além do débito condominial exigido nos autos nº 1017980-05.2021.8.26.0002, que recaem sobre o imóvel, bem como eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos até a data do leilão, em razão da natureza da obrigação propter rem, ficam sub-rogados no preço da arrematação. 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. Os atos necessários para a expedição de 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 do NCPC). O valor de avaliação será atualizado até a data da efetiva praça e os débitos condominiais serão atualizados até a data do efetivo pagamento com o produto da arrematação. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

13. PENALIDADES - (Art. 897 do CPC/2015) 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.

Ficando o arrematante sujeito a perda da caução inicial e demais valores pagos em favor do exequente e a perda da comissão em favor do leiloeiro, que poderá cobrá-la nos próprios autos ou em processo distinto, além da imposição de multa nos termos do § 4º do art. 895 do CPC/2015 e a aplicação para o adquirente remisso do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

14. INTIMAÇÃO - Pelo presente edital ficam intimados das designações e dos termos supra, na hipótese de não localizados para intimações pessoais, o(a)(s) executados, respectivo(s) eventual(ais)cônjuge(s) da(s) pessoa(s) física(s) e jurídica(s) citada(s), além do(s) eventual(ais) atual(ais) ocupante(s) do imóvel não identificados.

Para participar acesse www.wspleiloes.com.br.

Dos autos não consta recurso pendente de julgamento. Dúvidas e esclarecimentos: Pessoalmente no Ofício onde tramita o processo, ou com a empresa gestora do leilão eletrônico. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 28 de agosto de 2026.