EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

Ao Doutor José Luiz de Jesus Vieira, D. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional VI - Penha de França - Comarca de São Paulo - SP , nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº: 0107241-40.2008.8.26.0006

AÇÃO: Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais

EXEQUENTE: Condomínio Edifício F. de La Cruz

EXECUTADO: Alzira de Jesus Pereira; Ane Zerbine Brito

TERCEIROS: Francisco de La Cruz Alvarez; Maria Barone de La Cruz

DÉBITO DOS AUTOS: R$45.811,68 (maio/2013) - Fls. 187/188.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Nada consta

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS SOBRE O APARTAMENTO N° 24-B, localizado no 2° andar, Bloco B, do Edifício F. de La Cruz, situado na Rua Enéas de Barros, n° 841, no 3° Subdistrito - Penha de França; com a área útil de 59,50 m², área comum de 20,335 m², perfazendo área total 79,835 m², e a fração ideal de 3,1250281 %, mais uma vaga indeterminada no pátio do estacionamento .

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 170.049 - 12° CRI de São Paulo/SP (CNM 111187.2.0170049-42).

ÔNUS: Nada consta.

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • contato@webleiloes.com.br

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Constam débitos de IPTU (SQL 060.299.0835-9) referentes aos exercícios de 2021, 2022, 2023 e 2024 (inscritos em dívida ativa) e de 2026 (em aberto), no valor principal total de R$ 2.846,27, conforme Demonstrativo Unificado do Contribuinte de fls. 549/550. Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$320.000,00 (março/2026) - Fls. 498/527.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$326.502,06 (setembro/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 23/11/2026 às 14:00 até 26/11/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 26/11/2026 às 14:01 até 16/12/2026 às 14:00 mínimo de **70%** do valor da avaliação. Eventual lance do credor deverá ser igual ao valor atualizado da avaliação, nos termos dos arts. 892, § 1º, e 876 do CPC, conforme r. decisão de fls. 537/539.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter "ad corpus", sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.

COMO PARTICIPAR: Os interessados deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

PAGAMENTOS: Através de guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

PARCELAMENTO: Pagamento de ao menos 25% do lance à vista, com o saldo em até 30 (trinta) meses, art. 895, incisos I e II do CPC. A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as propostas parceladas, art. 895, §7º do CPC.

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • contato@webleiloes.com.br

favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja arrematado durante o 1º e 2º leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2º leilão, sendo submetidas à apreciação do Juiz.

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação. O coproprietário ou cônjuge não executado terá preferência na arrematação, em igualdade de condições.

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital — inclusive por pagamento, remição ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 5% do valor destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 5% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 17 de setembro de 2026

_____

Dr. José Luiz de Jesus Vieira
Juiz (a) de Direito

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • contato@webleiloes.com.br