EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Douto Juízo da 27ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público por meio do portal www.zallileiloes.com.br.

PROCESSO:	**0708311-38.1997.8.26.0100** – Cumprimento de sentença na ação de execução hipotecária.
EXEQUENTE:	**Sidney Blois S/A Administração de Bens**, CNPJ nº 59.253.336/0001-09, na pessoa de seu representante legal
EXECUTADO:	**A Omega Participações e Negócios Ltda.**, CNPJ nº 43.100.890/0001-16, na pessoa de seu representante legal
INTERESSADOS:	**Prefeitura Municipal de São Paulo**, CNPJ nº 46.392.130/0001-18, na pessoa de seu representante legal; **Ocupante do imóvel**.
1º LEILÃO:	início em **07/12/2026**, às **11h00min**, e término em **10/12/2026**, às **11h00min**;
LANCE INICIAL:	**100% (cem por cento)** do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:
2º LEILÃO:	início em **10/12/2026**, às **11h01min**, e término em **28/01/2027**, às **11h00min**;
LANCE MÍNIMO:	**60% (sessenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DO BEM: UM PRÉDIO E SEU RESPECTIVO TERRENO, SITUADOS NA RUA RODOLFO MIRANDA, Nº 207, NO 15º SUBDISTRITO – BOM RETIRO, medindo 7,50m de frente, por 51,00m de frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, confrontando de um lado com João Ferraz; de outro lado com o prédio nº 215, e nos fundos com o prédio nº 48, da Rua João Kopke. INSCRIÇÃO CADASTRAL nº: 018.022.0057-6. MATRÍCULA: 90.900, do 8º CRI de São Paulo/SP. LOCALIZAÇÃO: Rua Rodolfo Miranda, 207, Bom Retiro, São Paulo/SP, CEP 01121-010. DEPOSITÁRIO: Angelo Spyridion Karaynnopoulos.

AVALIAÇÃO: R$ 3.878.713,00 (três milhões e oitocentos e setenta e oito mil e setecentos e treze reais), em junho de 2026, que, atualizado, corresponde à R$ 3.908.534,24 (três milhões, novecentos e oito mil, quinhentos e trinta e quatro reais e vinte e quatro centavos), para outubro de 2026. O valor da avaliação do bem deverá ser atualizado monetariamente, pelos índices a Tabela Prática de Atualização Monetária do egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, até a data da elaboração do edital.

DÉBITO DA DEMANDA: R$ 3.983.228,86, em agosto de 2026 (evento 230), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Alfio Carlos Affonso Zalli Neto, inscrito na JUCESP sob o nº 1.066, com escritório profissional à Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752, conj. 405, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05001-200, telefone 11 3872-7282, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal www.zallileiloes.com.br.

A publicação do edital observará a antecedência mínima legal, que o primeiro pregão começará no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital (art. 11 do Prov. CSM nº 1625/2009) e que, não havendo lanço superior à avaliação nos três dias subsequentes, seguir-se-á sem interrupção o segundo pregão por no mínimo vinte dias (art. 12 do Prov. CSM nº 1625/2009), mantendo-se no segundo pregão o lance mínimo de 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação. Sobrevindo lanço nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do

pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços (art. 14 do Prov. CSM n. 1625/2009). Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços 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 lanços (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009). Serão aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Prov. CSM n. 1625/2009

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)[1]; e) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão.

II - ÔNUS: Não constam gravames na matrícula e nem nos autos do processo. **DÉBITO DE IPTU**: R$ 40.923,39, para o exercício de 2026; e, R$ 198.910,08, para os inscritos na Dívida Ativa, todos atualizados para outubro de 2026. De acordo com o evento 249, o débito fiscal pendente é de R$ 241.179,10 para setembro de 2026. **DÉBITOS CONDOMINIAIS:** Não há. No entanto, salvo se o processo versar sobre a execução de despesas condominiais geradas pelo imóvel arrematado, responde o arrematante por estas, ainda que anteriores à arrematação, devendo o gestor fazer constar no edital o valor do débito pendente para ciência inequívoca dos licitantes (REsp 1769443 / PR, STJ).

III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, ocorridos antes da lavratura do auto de arrematação, sub-rogam-se sobre o preço da arrematação. Lavrado o auto de arrematação, com a subscrição deste por todos aqueles indicados por lei, a responsabilidade pelas obrigações de natureza *propter rem* passa a ser do arrematante, independentemente da imissão na posse, expedição de carta de arrematação ou registro desta. 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, nos termos do art. 500, § 3º, do CC[2]. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.[3] Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

IV - PAGAMENTO: A guia de depósito judicial para pagamento da arrematação e vinculada ao Juízo da execução será emitida diretamente pelo sistema (art. 18 do Prov. CSM n. 1625/2009). O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de até 2 (dois) dias úteis da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO: os lances deverão

[1] Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.zallileiloes.com.br

[2] Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.
§ 3º Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda *ad corpus*.

[3] Art. 908, § 1º, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

observar rigorosamente ao disposto no art. 895, §1º, do CPC, sendo defeso o aceite de lances apresentados após o início do certame, cujos lances constarão diretamente no Portal como forma de transparência no procedimento. Para as propostas, o interessado deverá observar: sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de até 2 (dois) dias úteis da arrematação, e o saldo em até 30 (trinta) meses, garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no Portal, devendo indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo remanescente, as quais constarão no sítio eletrônico, na página do certame, , antes do início da respectiva fase deste, dando-se publicidade aos demais interessados, sob pena de não serem consideradas como apresentadas, o que deverá ser comprovado pelo leiloeiro, caso consagre-se vencedora do certame; e, c) CRÉDITO: se o exequente arrematar os bens, 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, neste caso, o bem será levado à novo leilão às custas do exequente.

V - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito no prazo de até 2 (dois) dias úteis da arrematação por meio de depósito judicial e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@zallileiloes.com.br, sendo vedada a cobrança da comissão de foram direta, mediante a emissão de boleto ou indicação de qualquer outro meio de pagamento ao arrematante. Não será devida a comissão ao leiloeiro na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do CPC, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública, a teor do art. 7º, § 1º, da Resolução CNJ nº 236/2016. Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do Leiloeiro Público, bem como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação, conforme § 4º do art. 7º da Res. CNJ 236/2016. Caso as partes celebrem acordo ou ocorra a quitação da dívida, antes do término do certame, deverá o executado indenizar o leiloeiro pelas custas e despesas incorridas com o leilão, não incidindo, no caso, direito à percepção de comissão, ainda que tenham sido realizados lances por licitantes (decisão de evento 224).

VI - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo Leiloeiro após a arrematação. Não sendo efetuado o depósito da oferta ou desistindo o arrematante, sem justa causa, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, devendo contatar os licitantes que ofertaram os lanços imediatamente anteriores, desde que observado o preço mínimo, para que manifestem seu interesse na arrematação, devendo tal circunstância ser submetida à apreciação do Juízo (art. 21 do Prov. CSM nº 1625/2009 e art. 26 da Res. CNJ nº 236/2016), mantendo-se as sanções do art. 897 do CPC, qual seja, a perda de caução, se existente, e proibição de participação no próximo certame (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009), e a multa de 1% (limitada a cinco salários mínimos) do art. 77 do CPC.

VII - PÓS LEILÃO: 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. O auto de arrematação será assinado por este Juízo após a comprovação do pagamento integral do valor da arrematação (ou do sinal, se parcelado) e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do CPC (art. 20 do Prov. CSM nº 1625/2009). Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao Arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

VIII – DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES: não será aceito qualquer pedido de desistência (ou arrependimento, maquiado de desistência) da arrematação, desde que haja o reconhecimento expresso do magistrado que se enquadrem nas hipóteses do § 1º do art. 903 do CPC.

IX - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.zallileiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2°, do CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil ("CPC"), Código Penal ("CP"), Código Tributário Nacional ("CTN"), Resolução CNJ n° 236/2016, Decreto n° 21.981/1932, Provimento n° 2.614/2021, Tema nº 1134 do C. STJ e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 22 de outubro de 2026.

DRA. MELISSA BERTOLUCCI
Juíza de Direito