EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

O(a) Doutor(a) Aluísio Moreira Bueno, D. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana da 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 0004246-31.2026.8.26.0001

AÇÃO: Cumprimento de Sentença – Extinção de Condomínio / Alienação Judicial

EXEQUENTE(s): MANUEL RODRIGUES PERDIZ – coproprietário de 25% (vinte e cinco por cento) do imóvel e titular do crédito indenizatório decorrente da fruição exclusiva do bem; e TERESA AIDA VERONEZZI SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA – indicada como destinatária do crédito de honorários advocatícios sucumbenciais (art. 85, §§ 14 e 15, do CPC), sem titularidade sobre o imóvel ou sobre a indenização principal.

EXECUTADO(s): SORAYA RODRIGUES PERDIZ; SOLANGE RODRIGUES PERDIZ DA SILVA; MANOEL MAURÍCIO DA SILVA JÚNIOR (cônjuge de Solange Rodrigues Perdiz da Silva, sem quota autônoma sobre o imóvel); e SILMARA RODRIGUES PERDIZ DA SILVA.

TERCEIRO(s): Não há.

DÉBITO DOS AUTOS: R$ 95.265,57 (data-base: 27/08/2026), valor indicado no demonstrativo apresentado pelo exequente (Evento 102), que engloba a indenização pela fruição exclusiva do imóvel, os honorários advocatícios sucumbenciais, custas e despesas processuais e os acréscimos do art. 523 do CPC. Trata-se de demonstrativo controvertido, objeto de impugnação pelos executados, e não de saldo definitivamente homologado (r. decisão do Evento 167, item 1.11).

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Não há.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Agravo de Instrumento nº 4103452-50.2026.8.26.0000, perante o E. Tribunal de Justiça de São Paulo, no qual foi deferida tutela recursal determinando a retomada da alienação judicial, vedado o levantamento de numerário até o julgamento do mérito do recurso. A eficácia da tutela recursal, e de eventual modificação superveniente, será observada em todas as etapas da alienação.

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

BEM(NS) A SER(EM) ALIENADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: Um terreno situado na Rua Carlos dos Santos, nº 1.037, antiga Rua Porvir, antes Rua Projetada, Jardim Brasil, São Paulo/SP, CEP 02234-001, lote 12 da Planta Particular de Edno Regis Villa Real, 22º Subdistrito – Tucuruvi, medindo 5,00 m de frente para a Rua Carlos dos Santos, por 23,00 m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 115,00 m², confrontando, de quem da rua olha para o imóvel, pelo lado direito com o lote 11, pelo lado esquerdo com o lote 13 e na linha dos fundos com uma servidão de passagem. No qual foi construído um prédio com 149,00 m² de área construída, que recebeu o nº 1.037 da Rua Carlos dos Santos (Av.3). Cadastro Municipal (Contribuinte) nº 066.136.0101-2. **INFORMAÇÕES DO LAUDO**: Residência padrão simples, com área construída de 149,00 m², edificada em 1967, em estado de conservação "necessitando de reparos simples", composta por duas residências (frente e fundos), com entrada e garagem de uso comum.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Alienação da totalidade (100%) do imóvel, em razão da extinção de condomínio decretada na r. sentença de fls. 410/416 dos autos principais. Conforme o título judicial e a matrícula do imóvel, a propriedade pertence, na proporção de 25% (vinte e cinco por cento) para cada um, ao exequente Manuel Rodrigues Perdiz e às executadas Soraya Rodrigues Perdiz, Solange Rodrigues Perdiz da Silva e Silmara Rodrigues Perdiz da Silva. A condição de executado de Manoel Maurício da Silva Júnior não lhe atribui quota autônoma sobre o imóvel (r. decisão do Evento 167, item 1.2).

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: Matrícula nº 283.237 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: Não constam ônus na matrícula até a data de confecção deste edital.

DOS DÉBITOS: Não foram localizados débitos tributários até a data de confecção deste edital. Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN. Conforme a r. decisão de nomeação, os débitos de natureza *propter rem* (tais como IPTU, despesas condominiais e outros que recaiam sobre o bem) ficam sub-rogados no produto da arrematação, observada a ordem de preferência legal.

DÉBITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Não há.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais), válido para novembro/2024, conforme laudo pericial de fls. 356/404 dos autos principais (conclusão às fls. 369).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$372.089,59 (trezentos e setenta e dois mil, oitenta e nove reais e cinquenta e nove centavos), atualizado até outubro/2026, pela Tabela Prática de Atualização Monetária do TJSP.

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

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De **15/12/2026 às 14:00 até 18/12/2026 às 14:00**, **lance mínimo igual ou superior ao valor da avaliação atualizada** pela Tabela Prática de Atualização Monetária do TJSP até a data da expedição do auto de arrematação.

2ª PRAÇA: De **18/12/2026 às 14:01 até 21/01/2027 às 14:00**, **lance mínimo de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada** pela Tabela Prática de Atualização Monetária do TJSP até a data da expedição do auto de arrematação.

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.

SITUAÇÃO POSSESSÓRIA: Conforme consta dos autos, o imóvel, composto por duas residências (frente e fundos), encontra-se na posse das coproprietárias executadas, que dele fazem uso exclusivo. O Leiloeiro não realizou vistoria interna no imóvel e, por isso, não dispõe de informação segura e atualizada sobre a identidade de todos os ocupantes de cada unidade.Não há promessa de desocupação automática nem prazo de entrega fixado judicialmente; eventual desocupação dependerá das providências judiciais cabíveis após a arrematação, a cargo do arrematante.

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.

PAGAMENTO À VISTA: Integral, 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.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance (item 6 da r. decisão do Evento 144; art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016; e art. 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/1932).

PAGAMENTO PARCELADO (art. 895 do CPC): O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar proposta, observadas as seguintes condições: a) Apresentação: por escrito, até o início do 1º leilão, por valor não inferior ao da avaliação atualizada; ou até o início do 2º leilão, por valor não inferior ao lance mínimo da 2ª praça (art. 895, I e II, do CPC); b) Entrada: mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do valor da

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

proposta, à vista, por guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas da comunicação da aceitação; c) Saldo: em até 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira 30 (trinta) dias após o pagamento da entrada, todas depositadas em conta judicial vinculada aos autos; d) Correção: as parcelas serão corrigidas mensalmente pela Tabela Prática de Atualização Monetária do TJSP, devendo a proposta indicar prazo, modalidade, indexador e demais condições (art. 895, § 2º, do CPC); e) Garantia: hipoteca do próprio imóvel arrematado, a ser constituída na carta de arrematação (art. 895, § 1º, do CPC); f) Preferência: a proposta de pagamento à vista prevalecerá sempre sobre as propostas parceladas (art. 895, § 7º, do CPC); g) Escolha entre propostas parceladas: em condições diferentes, prevalecerá a mais vantajosa, assim compreendida sempre a de maior valor; em iguais condições, a formulada em primeiro lugar (art. 895, § 8º, do CPC); h) Inadimplemento: o atraso no pagamento de qualquer parcela sujeitará o arrematante à multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, podendo o exequente pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, ambos nos mesmos autos (art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC); e i) A apresentação de proposta de parcelamento não suspende o leilão (art. 895, § 6º, do CPC).

DO INADIMPLEMENTO: Não sendo pago o preço, a entrada ou a comissão no prazo estabelecido, aplicar-se-ão as consequências legais, em especial o art. 897 do CPC (perda da caução em favor do exequente, voltando o bem a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos) e, na hipótese de pagamento parcelado, o art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC, sem prejuízo do ressarcimento das despesas documentalmente comprovadas. Ficam preservadas as hipóteses legais de desistência da arrematação (art. 903, § 5º, do CPC).

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.

COPROPRIEDADE E DESTINAÇÃO DO PRODUTO: Tratando-se de alienação judicial de coisa comum indivisível decorrente de extinção de condomínio (art. 1.322 do Código Civil e art. 730 do CPC), não se aplica a proteção do art. 843, § 2º, do CPC (r. decisão do Evento 167, item 1.2). O produto líquido da alienação será individualizado segundo os quinhões dos coproprietários, calculados sobre o preço efetivamente obtido na alienação, e não sobre o valor da avaliação, após as deduções judicialmente reconhecidas e sem prejuízo da posterior destinação das parcelas necessárias à satisfação dos créditos exigíveis. O produto permanecerá depositado judicialmente até deliberação do Juízo sobre sua destinação, observada a restrição recursal vigente e vedada a duplicidade de garantia ou reserva. A manutenção dos valores em conta judicial não importa homologação de contas, reconhecimento de quitação ou autorização de levantamento. O pagamento da obrigação indenizatória, ou a remição da execução pecuniária (art. 826 do CPC), não extingue o condomínio nem suspende a alienação.

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

DIREITO DE PREFERÊNCIA DOS CONDÔMINOS: Os condôminos têm preferência na arrematação em igualdade de condições com terceiros, sem prerrogativa superior decorrente da condição de exequente (r. decisão do Evento 167, item 1.4), observado o seguinte procedimento: a) Habilitação: o condômino que pretenda exercer a preferência deverá cadastrar-se e habilitar-se na plataforma www.webleiloes.com.br, com a mesma documentação exigida dos demais interessados, e informar ao leiloeiro sua condição de condômino até 24 (vinte e quatro) horas antes do encerramento da praça em que pretenda exercê-la; b) Forma e momento: encerrada a praça com lance vencedor de terceiro, o leiloeiro comunicará, por e-mail, o valor e as condições do maior lance aos condôminos habilitados, que poderão, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas da comunicação, manifestar por escrito ao leiloeiro a intenção de exercer a preferência, igualando integralmente o lance vencedor; c) Igualdade de condições: considera-se em igualdade de condições a oferta de mesmo valor e mesma forma de pagamento do lance vencedor, prevalecendo a proposta à vista sobre a parcelada (art. 895, § 7º, do CPC). Não se admite, para esse fim, compensação automática com crédito ou com a quota ideal do condômino; d) Pluralidade de condôminos: os critérios do parágrafo único do art. 1.322 do Código Civil (benfeitorias de maior valor e maior quinhão) somente serão aplicados mediante demonstração tempestiva dos respectivos pressupostos e prévia decisão judicial, não cabendo ao leiloeiro reconhecê-los de forma autônoma; e) Controvérsia: qualquer controvérsia sobre a preferência será submetida ao Juízo antes da assinatura do auto de arrematação, momento em que a arrematação se torna perfeita, acabada e irretratável (art. 903 do CPC); f) A manifestação de interesse do exequente em participar do certame não constitui lance antecipado nem lhe confere preferência superior à dos demais condôminos.

UTILIZAÇÃO DE CRÉDITO OU DA QUOTA-PARTE NO PAGAMENTO DO PREÇO: Não está autorizada antecipadamente a utilização do crédito indenizatório nem a imputação automática da participação correspondente à quota ideal do condômino para pagamento do preço da arrematação (art. 892, § 1º, do CPC; r. decisão do Evento 167, item 1.5). Eventual pretensão dependerá de requerimento específico nos autos, formulado com antecedência suficiente para apreciação antes do certame, com discriminação dos valores e demonstração da preservação integral dos direitos dos demais condôminos, credores e interessados, e de prévia autorização judicial. O requerimento não suspende o prazo para pagamento do preço; na ausência de autorização específica, aplicam-se integralmente as condições ordinárias deste edital.

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: Na hipótese de acordo, remição ou adjudicação após a publicação deste edital e antes da arrematação, a remuneração do leiloeiro observará o que vier a ser decidido pelo Juízo no reexame do item 7 da r. decisão do Evento 144 (r. decisão do Evento 167, item 1.8), ficando afastada a incidência automática de comissão sobre o valor da avaliação na hipótese de acordo celebrado sem arrematação, sem prejuízo do ressarcimento das despesas documentalmente comprovadas, na forma do art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016. Não haverá incidência automática de comissão nas demais hipóteses de cancelamento ou suspensão do leilão. Ocorrendo acordo ou

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

remição após a arrematação, o leiloeiro fará jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor arrematado (art. 7º, § 3º, da Resolução CNJ nº 236/2016).

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Nos termos do art. 889 do CPC, serão intimados da alienação, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, os executados Soraya Rodrigues Perdiz, Solange Rodrigues Perdiz da Silva, Manoel Maurício da Silva Júnior e Silmara Rodrigues Perdiz da Silva, por meio de seus advogados constituídos nos autos (art. 889, I), bem como os coproprietários do imóvel (art. 889, II), e os demais sujeitos que constarem da matrícula atualizada. Caso algum deles não tenha procurador constituído, não conste dos autos seu endereço atual ou não seja encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio deste edital (art. 889, parágrafo único, do CPC). O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública.

São Paulo, 17 de novembro de 2026.

_____

Dr. Aluísio Moreira Bueno
Juiz (a) de Direito

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