EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Luis Fernando Nardelli, D. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional VIII – Tatuapé 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 1013647-84.2024.8.26.0008

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

EXEQUENTE(s): CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANDORRA

EXECUTADO(s): LILIAM CRISTINA DE LIMA SOUSA; RALF MACIEL; CAROLINE LILIAN MACIEL; e JOÃO PAULO MACIEL

TERCEIRO(s): BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A; BR FINANCIAL FOMENTO MERCANTIL LTDA.; ROSEMEIRE DURAN; e HERNANDES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

DÉBITO DOS AUTOS: R$ 71.328,01 (julho/2025), conforme planilha de fls. 246/247.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Consta arresto no rosto dos autos em favor de Rosemeire Duran, oriundo do processo nº 0003589-44.2021.8.26.0008, da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional VIII – Tatuapé, até o valor de R$ 180.322,29 (fevereiro/2026), em face de Ralf Maciel, Caroline Lilian Maciel e João Paulo Maciel (fls. 334/336). Consta, ainda, penhora no rosto dos autos noticiada às fls. 305/306.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Não há.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: LOTE 1: APARTAMENTO nº 132, localizado no 13º andar do "Edifício Andorra", situado à Rua Marechal Barbacena, nº 1.088, no 27º Subdistrito – Tatuapé, São Paulo/SP, contendo a área útil de 122,19 m², área comum de 73,2959 m², área total construída de 195,4859 m² e fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 1,537775% do todo. Matrícula nº 160.553 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte nº 054.203.0157-1. Conforme laudo pericial,

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

possui 3 dormitórios, sendo 1 suíte, sala para dois ambientes com terraço, lavabo, banheiro social, cozinha, área de serviço com depósito e banheiro. LOTE 2: GARAGEM "A-17", formada pelos boxes 99, 100 e 101, localizada no 1º subsolo do "Edifício Andorra", contendo a área útil de 29,70 m², área comum de 8,9079 m², área total construída de 38,6079 m² e fração ideal de 0,186888% do todo. Matrícula nº 160.554 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte nº 054.203.0180-6. LOTE 3: GARAGEM "C-1", formada pelo box nº 16, localizada no 3º subsolo do "Edifício Andorra", contendo a área útil de 9,90 m², área comum de 2,9693 m², área total de 12,8693 m² e fração ideal de 0,062296% do todo. Matrícula nº 282.474 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte nº 054.203.0209-8. As vagas de garagem somente poderão ser arrematadas por condôminos, salvo autorização expressa na convenção de condomínio (art. 1.331, § 1º, do Código Civil).

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade – Lotes 1 e 2 registrados em nome de Claudionor Maciel e sua mulher Marlene Maciel (R.1 das matrículas nºs 160.553 e 160.554), ambos falecidos, cujos sucessores figuram como executados. O Lote 3 (matrícula nº 282.474) encontra-se registrado em nome de Hernandes Construtora e Incorporadora Ltda.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: Matrículas nºs 160.553, 160.554 e 282.474 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: Matrícula nº 160.553 (Lote 1): Av.2 – arresto oriundo do processo nº 1007198-91.2016.8.26.0008, da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional VIII – Tatuapé, no valor de R$ 41.567,54; Av.5 – penhora em favor do Banco Santander (Brasil) S/A, processo nº 1041795-83.2017.8.26.0224, da 10ª Vara Cível de Guarulhos; Av.6 – penhora em favor de Rosemeire Duran, processo nº 0003589-44.2021.8.26.0008, da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional VIII – Tatuapé, no valor de R$ 206.445,06. A penhora registrada na Av.3, em favor de BR Financial Fomento Mercantil Ltda., foi cancelada pela Av.4. Matrícula nº 160.554 (Lote 2): Av.2 – arresto oriundo do processo nº 1007198-91.2016.8.26.0008, da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional VIII – Tatuapé, no valor de R$ 41.567,54; Av.3 – penhora em favor de BR Financial Fomento Mercantil Ltda., processo nº 1078712-85.2017.8.26.0100, da 27ª Vara Cível do Foro Central, no valor de R$ 293.634,85, cancelada pela Av.4 e restabelecida pela Av.5, que anulou o cancelamento. Matrícula nº 282.474 (Lote 3): não constam ônus. A penhora destes autos, realizada por termo às fls. 296, não se encontra averbada nas matrículas.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

DÉBITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Não há.

VALOR DE AVALIAÇÃO: LOTE 1: R$ 1.083.000,00; LOTE 2: R$ 132.000,00; LOTE 3: R$

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

44.000,00; totalizando R$ 1.259.000,00 (um milhão, duzentos e cinquenta e nove mil reais), em maio/2026, conforme laudo pericial de fls. 342/414.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: LOTE 1: R$ 1.090.459,58; LOTE 2: R$ 132.909,20; LOTE 3: R$ 44.303,07; totalizando R$ 1.267.671,85 (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 15/12/2026 às 14:00 até 18/12/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 18/12/2026 às 14:01 até 21/01/2027 às 14:00 mínimo de **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação (atualizada pelos índices adotados pelo TJSP, desde o laudo), conforme art. 891, parágrafo único, do CPC.

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, correndo por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

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% (cinco por cento) 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, §7° 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 favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto n° 21.981/32.

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

PROPOSTAS: Caso o bem não seja arrematado durante o 1° e 2° leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2° 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. 7°, § 3° da Resolução n° 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, 27 de setembro de 2026.

_____

Dr. (a) Luis Fernando Nardelli
Juiz (a) de Direito

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