

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A Doutora Raquel Machado Carleial de Andrade, D. Juíza de Direito da 20ª Vara Cível do Foro Central Cível 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 (JUCESP nº 1.098) e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO N° 0025848-77.2023.8.26.0100

AÇÃO: Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE(s): Debora Soares Bernardo

EXECUTADO(s): Sabiá Sugaya 1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

TERCEIRO(s): Não há terceiros identificados nos autos

DÉBITO DOS AUTOS: R\$ 360.112,94, atualizado até 06/02/2025 (fls. 438), a ser atualizado até o pagamento.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Não constam nos autos.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Não há recursos pendentes de julgamento. A executada apresentou manifestação alegando excesso de execução (fls. 439/441, fevereiro/2025), sem decisão específica nos autos, tendo sido homologada a avaliação e determinada a alienação.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: Apartamento nº 1.606, localizado no 16º pavimento do condomínio edifício denominado "Connect Studios" (instituído em 11/09/2026), situado na Rua Oscar Cintra Gordinho, nº 33, 2º Subdistrito – Liberdade, São Paulo/SP, com área real privativa de 29,219 m², área real de uso comum de 11,788 m² e área real total de 41,007 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00533664 do terreno. Contribuinte (IPTU) nº 005.076.1686-3 (a avaliação refere o apartamento com 41 m²).

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade de Sabiá Sugaya 1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, incorporadora do empreendimento, que é também a executada e a depositária do bem (Av.3 da matrícula).

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: nº 154.613, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo/SP (matrícula individual da unidade, aberta em 11/09/2026 a partir da matrícula-mãe nº 23.769).

ÔNUS: Conforme matrícula atualizada em 09/10/2026: Av.1, reserva da unidade para ser entregue, sem mais encargos de construção, a TTAG – Consultoria e Assessoria Empresarial Ltda, em pagamento de parte do preço do terreno; Av.2, regime de afetação do empreendimento; Av.3, penhora destes autos, para garantia do débito de R\$ 360.112,94 (depositária: a executada). Na matrícula-mãe nº 23.769, a hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal (R.22) exclui expressamente da garantia hipotecária a unidade nº 1.606.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Em caso de arrematação, os débitos tributários subrogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN, e os débitos condominiais, de natureza propter rem, ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme os §§ 1º e 2º do art. 908 do CPC.

DÉBITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Não consta alienação fiduciária sobre este bem.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 350.000,00 (abril/2025), conforme avaliação mercadológica (fls. 444/451), homologada pela decisão de 22/05/2026 (fls. 615).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 371.981,18 (outubro/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 não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação;

2ª PRAÇA: De 26/11/2026 às 14:01 até 16/12/2026 às 14:00 mínimo de **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação. A 2ª Praça seguir-se-á, sem interrupção, caso não haja lance superior ao valor da avaliação durante a 1ª Praça.

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. O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários,

conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN, e os débitos condominiais, que ficam sub-rogados no preço.

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: À vista, através de guia de depósito judicial, em até 24 (vinte e quatro) horas após ser declarado vencedor pelo leiloeiro, guia que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante, juntamente ao preço do imóvel, 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 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, 9 de outubro de 2026.

Dra. RAQUEL MACHADO CARLEIAL DE ANDRADE

Juíza de Direito

