Edital de Leilão e para Intimação da Executada

34ª Vara e Ofício Cível do Foro Central/SP

O **Dr. Pedro Henrique Valdevite Agostinho**, MM. Juiz de Direito da **34ª Vara e Ofício Cível do Foro Central/SP**, na forma da lei, etc.

Faz Saber, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os **autos nº 1036601-81.2020.8.26.0100**, relativamente à **Execução de Título Extrajudicial** que **Condomínio Edifício Admiral Offices** move em face de **Ricci e Associados Engenharia e Comércio Ltda.**, tendo sido designados leilões públicos do bem abaixo descrito.

A publicação do presente edital será realizada em 02/12/2026 no site **www.sodresantoro.com.br**, pelo qual serão aceitos lances a partir desta data. A **primeira praça** será encerrada no dia **09/12/2026, às 11h00**, sendo que nessa ocasião o lance mínimo deverá ser igual ou superior ao valor atualizado da avaliação. Em não havendo licitantes, dar-se-á início imediatamente a **segunda praça** que será encerrada no dia **28/01/2027, às 11h00**, ocasião na qual o lance mínimo deverá ser igual ou superior a **50%** do valor atualizado da avaliação.

Os leilões estarão sob a condução da Leiloeira Oficial Carolina Lauro Sodré Santoro, inscrita na Jucesp sob nº 758, a quem será devida pelo arrematante a comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance.

Propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895 do CPC, poderão ser inseridas pelo interessado diretamente no site www.sodresantoro.com.br **antes do início do pregão de cada praça**. Esclarece que o início do pregão ocorre com três minutos de antecedência ao horário de encerramento acima previsto em cada praça. As propostas não suspendem a realização do leilão (CPC 895, § 6º) e deverão prever o pagamento de no mínimo 25% do valor ofertado à vista, a título de sinal, que deverá ser imediatamente pago, podendo o saldo ser dividido em até 30 parcelas mensais, que deverão ser corrigidas e garantidas (CPC 895, §§ 1º e 2º). O lance, cujo pagamento deverá ser à vista, todavia, prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (CPC 895, § 7º).

Demais observações/condições de venda em leilão:

1) Para participar do leilão os interessados deverão se cadastrar no site do leiloeiro e se responsabilizarão pela utilização da senha de acesso que receber. Ao manifestar interesse pelo lote e habilitar-se para o leilão, o interessado declara plena ciência não só das condições previstas neste edital, como também nas condições previstas para a utilização do site que receberá os lances do certame.

2) Os lances são considerados concretizados no momento de sua captação pelo provedor do leiloeiro. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para viabilizar a participação de todos interessados.

3) Encerrado o leilão, o participante que oferecer o maior lance deverá **imediatamente** realizar o depósito em favor do leiloeiro da totalidade do valor do lance acrescido de 5% referentes à sua comissão para cumprimento das disposições do art. 884, IV, do CPC. Alternativamente, poderá o participante promover o depósito judicial do valor do

lance em favor do MM. Juízo responsável pelo leilão, depositando diretamente ao leiloeiro o valor correspondente à sua comissão.

4) Não sendo efetuado o depósito da oferta no prazo estabelecido e/ou o pagamento de sua comissão, o arrematante será considerado remisso, informando o leiloeiro tal fato ao MM. Juiz responsável. O arrematante remisso terá o seu cadastro bloqueado no site de leilão, ficará sujeito às sanções do artigo 897 do CPC e arcará com todos os ônus, danos e consequências de sua omissão (CC 186 e 927), inclusive para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas para a realização da praça, além de uma multa de 10% sobre o valor do lance/proposta (CPC 895, § 4º). Além disso, poderá sujeitar-se às penalidades do artigo 358 do Código Penal, se ficar caracterizado o delito ali previsto.

4.1) Sendo o arrematante considerado remisso, procederá o leiloeiro à consulta dos demais participantes que tiverem ofertado outros lances/propostas imediatamente inferiores, obedecida a sequência de ofertas, para verificar se têm interesse em arrematar o bem, comunicando detalhadamente essa situação nos autos.

5) O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito responsável após a comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro.

6) Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do **imóvel** bem como as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente alienação e os débitos tributários para cuja incidência e quitação se aplicam as disposições do artigo 130, parágrafo único do CTN.

6.1) Também serão do arrematante a responsabilidade e os custos de qualquer regularização eventualmente necessária perante os órgãos competentes, como a decorrente de eventuais divergências entre as informações contidas nos documentos oficiais e as apuradas “in loco” no imóvel.

7) Após iniciado o leilão com a publicação do edital, se as partes fizerem acordo ou o executado remir a dívida, será por este devido ao leiloeiro a importância correspondente a 2% (dois por cento) do valor da avaliação do bem objeto do leilão, para ressarcimento de todos os encargos havidos em razão do certame, sendo estes considerados custas processuais ao teor do artigo 826 do CPC.

8) A expropriação prevista neste edital é orientada pelas disposições contidas no Código de Processo Civil, Código Civil, no Prov. CSM 1625/2009 ou naquele que vier a substituí-lo, bem como na Resolução 236 do CNJ. As demais condições de venda estão disponíveis no *site* www.sodresantoro.com.br.

9) Pelo presente edital fica(m) o(s) executado(s) supracitado(s), bem como seu(s) cônjuge(s), se casados for(em), intimado(s) da designação supra, caso não localizado(s) para intimação pessoal.

10) Maiores esclarecimentos poderão ser obtidos em consulta aos autos do processo no qual fará o leiloeiro toda comunicação necessária ou, diretamente com o leiloeiro, pelos meios disponíveis no site do leilão.

Descrição do bem que será vendido no estado em que se encontra:

Sala Comercial n° 125, localizado no 12° andar do *"Edifício Admiral Offices"*, situado à Rua Floriano Peixoto, n° 243 (entrada do prédio) e n° 251, no 28° Subdistrito Jardim Paulista, São Paulo/SP, tendo a área real privativa de 56,63 m², a área total comum de divisão não proporcional de 55,68 m², correspondente a duas vagas de uso indeterminado na garagem coletiva, localizadas ou no 1°, ou no 2° ou 3° subsolos, para guarda de dois carros de passeio, com emprego de manobrista, mais a área comum de divisão proporcional de 14,29 m², perfazendo a área real de 126,60 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 1,57468%.

Matrícula nº 124.429, do 4° CRI da Capital/SP
Contribuinte municipal nº 016.123.0197-5
Avaliação: **R$ 565.000,00** (novembro/2025)

Ônus/restrições: ***(i)*** Consta da matrícula do imóvel, em "**R.01**" e **"Av.05"**, a hipoteca judicial e, respectivamente, a penhora em favor de Esinca Comercial e Administração Ltda., nos autos n° 0029806-43.2001.8.26.0100, da 24ª Vara Cível do Foro Central/SP; em **"Av.07"**, a indisponibilidade decretada nos autos n° 0025599-97.2000.4.03.6182, da 3ª Vara das Execuções Fiscais de São Paulo/SP; em **"Av.08"**, a indisponibilidade decretada nos autos da execução trabalhista n° 0165800-52.1992.5.02.0302; em **"Av.09"**, a penhora dos presentes autos, cuja execução alcança o montante de R$ 13.028,19 (julho/2020); em **"Av.11"**, a penhora determinada nos autos n° 0030977-05.2019.8.26.0100, da 19ª Vara Cível do Foro Central/SP, em favor de Gaston Henri Jean Pierre Andre e outros; ***(ii)*** Foram localizados débitos de IPTU sobre o imóvel, no importe aproximado de R$ 52.836,30 (outubro/2026).

Características do imóvel: Consoante laudo pericial (fls. 586/635), a sala está localizada em prédio de torre única, com doze andares com seis salas cada, térreo e três subsolos de garagem; o condomínio tem portaria 24 horas e três elevadores. O conjunto objeto do leilão é composto de sala e dois banheiros.

Será o edital afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 20 de outubro de 2026.

Pedro Henrique Valdevite Agostinho
Juiz de Direito