EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Felipe Poyares Miranda, D. Juiz(a) de Direito da 16ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil, da Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça e do Provimento CSM nº 1625/2009, 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 4086054-81.2026.8.26.0100

AÇÃO: Cumprimento de Sentença – Condomínio (Ação Monitória nº 1184607-88.2024.8.26.0100)

EXEQUENTE(s): Guilherme Costa Segreto e Marcelo Costa Segreto

EXECUTADO(s): Luisa Helena Ennser

TERCEIRO(s): Guilherme Costa Segreto e Marcelo Costa Segreto (coproprietários de 60% do imóvel – R.7); Juízo da 5ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP (processo nº 0038361-43.2024.8.26.0100 – penhora de segundo grau sobre a mesma fração); Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de São Sebastião/SP (ação de extinção de condomínio nº 1000545-04.2024.8.26.0587); Condomínio Residencial Flat Juquehy-Y-Assu; Prefeitura Municipal de São Sebastião/SP.

DÉBITO DOS AUTOS: R$ 122.393,15 (agosto/2026), conforme demonstrativo do Evento 62.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Não há. Por r. decisão do Evento 106, foi habilitado no concurso singular de credores o crédito de R$ 222.756,12 (outubro/2026), do processo nº 0038361-43.2024.8.26.0100, em trâmite na 5ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, que se sub-rogará no saldo do produto da arrematação.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Não há.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: FRAÇÃO IDEAL DE 40% (quarenta por cento) da CASA Nº ONZE (11) – tipo 4, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FLAT JUQUEHY-Y-ASSU, localizado na Rua Iracema, nº 210, no Bairro de Juquehy, distrito de Maresias, São Sebastião/SP, com a área privativa de 274,48m² (sendo 159,16m² no pavimento térreo e 115,32m² no pavimento superior), a área comum de 6,72m², encerrando a área total construída de 281,20m², correspondendo-lhe a fração ideal de 6,76324% no terreno (que tem 22.553,80m²) onde se assenta o referido condomínio e nas demais coisas de uso comum. Possui dois pavimentos: o térreo composto de varanda, área coberta com churrasqueira, sala de estar com lareira, sala de jantar, suíte completa, depósito, área de serviço, lavabo, cozinha e hall de escadarias; e o superior composto de três suítes completas, varanda, hall de circulação e mezanino. Tem direito a uma vaga no estacionamento coletivo descoberto, para um veículo de passeio, de pequeno ou médio porte. Inscrição municipal nº 3133.111.4104.0001.0011.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Fração ideal de 40% prometida à venda à executada por Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra, em caráter irrevogável, irretratável e quitado, registrado no R.3 da matrícula. Os 60% restantes pertencem aos exequentes Guilherme Costa Segreto e Marcelo Costa Segreto (R.7). A penhora recai exclusivamente sobre a fração ideal de 40% da executada (Evento 30), mantida pelas r. decisões dos Eventos 56 e 98.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: Matrícula nº 40.764 do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São Sebastião/SP.

ÔNUS: Conforme matrícula atualizada (02/11/2026): R.3 – PROMESSA DE VENDA E COMPRA da parte ideal de 40% em favor da executada; Av.4 – AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO (processo nº 1117238-24.2017.8.26.0100 – 7ª Vara Cível do Foro Central), cancelada pela Av.5; R.7 – PARTILHA da parte ideal de 60% a Guilherme Costa Segreto e Marcelo Costa Segreto (30% cada). A penhora destes autos (Evento 30) não se encontra averbada na matrícula. Não constam outros ônus.

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.

COPROPRIEDADE E EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO: Será alienada exclusivamente a fração ideal de 40% pertencente à executada, conforme r. decisão do Evento 98. Nos autos da ação nº 1000545-04.2024.8.26.0587, da 2ª Vara Cível da Comarca de São Sebastião/SP, foi declarado extinto o condomínio entre as partes sobre o imóvel, resguardado aos condôminos o direito de preferência previsto no art. 1.322 do Código Civil; o pedido de sobrestamento desta expropriação em razão daquela ação foi rejeitado pelas r. decisões dos Eventos 56 e 98.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 1.040.000,00 (um milhão e quarenta mil reais) para a fração ideal de 40%, correspondente ao valor total do imóvel de R$ 2.600.000,00, em

agosto/2026, conforme avaliações do Evento 79, homologadas pela r. decisão do Evento 98.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 1.043.090,88 (um milhão, quarenta e três mil e noventa reais e oitenta e oito centavos), em outubro/2026, que será atualizado à época da alienação, conforme Tabela Prática do TJ/SP para os débitos judiciais comuns, 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 atualizado da avaliação, conforme r. decisão do Evento 98.

CONDIÇÕES DE VENDA: 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.

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.

PROPOSTAS PARCELADAS: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar proposta (i) até o início da primeira etapa, por valor não inferior ao da avaliação; ou (ii) até o início da segunda etapa, por valor não inferior a 60% do valor de avaliação atualizado (art. 895 do CPC), sujeitas à apreciação judicial. A proposta de pagamento à vista prevalece sobre as propostas parceladas.

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 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.

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, 02 de novembro de 2026.

_____

Dr. (a) Felipe Poyares Miranda
Juiz (a) de Direito