

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Cláudia Felix de Lima, D. Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara 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 1012283-34.2020.8.26.0003

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

EXEQUENTE(s): CONDOMÍNIO DUCADO DA TOSCANA

EXECUTADO(s): MARIO PEREIRA CARDOSO e TERESA ALVES DOS SANTOS CARDOSO

TERCEIRO(s): SERGUS CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA (proprietária registral) e MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

DÉBITO DOS AUTOS: R\$205.345,33 (novembro/2025), referente às unidades 91 e 94, conforme planilha do evento 243.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Não há.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Não há.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: APARTAMENTO nº 91, localizado no 9º andar do Prédio nº 2, denominado EDIFÍCIO MANSÃO DE FIRENZE, integrante do CONDOMÍNIO DUCADO DA TOSCANA, situado na Avenida Francisco de Paula Quintanilha Ribeiro, nº 246, 42º Subdistrito – Jabaquara, São Paulo/SP, contendo a área privativa de 75,380 m², área de garagem de 21,166 m² e área comum de 67,548 m², com a área total construída de 164,094 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,96787% no terreno condominial e nas demais partes e coisas comuns, com direito a duas vagas na garagem coletiva, para estacionar dois veículos de passeio, de forma indeterminada. Contribuinte nº 091.594.0497-3 (conforme laudo). Conforme laudo pericial, o imóvel possui sala com

terraço, 2 dormitórios (sendo 1 suíte), sanitário social, cozinha e área de serviço, e encontra-se ocupado por inquilino.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos – direitos dos executados sobre o imóvel, decorrentes de contrato de compra e venda não registrado (fls. 34/37), penhorados conforme r. decisões de 07/01/2025 e 06/03/2025, que servem como termo de penhora. O imóvel encontra-se registrado em nome de Sergus Construções e Comércio Ltda (Av.2), não havendo escritura definitiva, cabendo ao arrematante as providências para a regularização da propriedade.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: Matrícula nº 120.148 do 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: Constatam INDISPONIBILIDADES dos bens e direitos de Sergus Construções e Comércio Ltda (titular registral), determinadas pela Justiça do Trabalho e vigentes nas Av.4, Av.6, Av.8, Av.9, Av.11, Av.12, Av.14 a Av.22, Av.24, Av.25, Av.31 e Av.34 (as Av.5, Av.7, Av.10, Av.13, Av.23 e Av.26 foram canceladas pelas Av.27 a Av.30, Av.32 e Av.33). A penhora destes autos não foi averbada, por não estar o imóvel em nome dos executados.

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.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$505.000,00 (quinhentos e cinco mil reais), em abril/2026, conforme laudo pericial do evento 268, homologado pela r. decisão de 01/10/2026.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$516.594,87 (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 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 de 06/10/2026.

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.

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.

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.

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, remissão 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, 23 de outubro de 2026.

Dr. (a) Claudia Felix de Lima
Juiz (a) de Direito