EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Daniela Dejuste de Paula, D. Juiz(a) de Direito da 29ª 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 1174009-12.2023.8.26.0100

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

EXEQUENTE(s): CONDOMÍNIO PÁTIO CENTRAL BANDEIRAS SP CAMBUCI

EXECUTADO(s): JOÃO VICTOR LI LEITE MIRANDA

TERCEIRO(s): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF (credora fiduciária); MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

DÉBITO DOS AUTOS: R$ 36.890,09 (setembro/2026), conforme planilha do evento 191.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Não há.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Não há.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: Direitos aquisitivos do executado, na qualidade de devedor fiduciante, sobre o APARTAMENTO Nº 143, localizado no 14º andar/pavimento do BLOCO A do empreendimento denominado PÁTIO CENTRAL – BANDEIRAS SP CAMBUCI, situado na Rua do Lavapés, nº 485, no 2º Subdistrito – Liberdade, São Paulo/SP, com área privativa total de 35,980 m², área de uso comum total de 12,078 m² e área real total de 48,058 m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,003015. Contribuinte nº 004.052.0104-4 (área maior); SQL da unidade nº 004.052.0932-0.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos – direitos aquisitivos do executado, na qualidade de devedor fiduciante, sobre o imóvel alienado fiduciariamente à Caixa

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

Econômica Federal (AV.01), penhorados conforme r. decisão do evento 73 e ratificados pela r. decisão do evento 167.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: Matrícula nº 133.030 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.

ÔNUS: AV.01 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da Caixa Econômica Federal; AV.2 – PENHORA dos direitos de devedor fiduciante oriunda destes autos, averbada em 01/04/2025.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Conforme informação do Município de São Paulo (evento 185), o imóvel não possui débitos vencidos. Em caso de arrematação, eventuais débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN, e as demais dívidas que recaem sobre o bem ficarão sub-rogadas no valor da arrematação, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC.

DÉBITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: O imóvel encontra-se alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal (AV.01).
VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 332.767,14 (trezentos e trinta e dois mil, setecentos e sessenta e sete reais e quatorze centavos), em junho/2026, conforme cotações de mercado do evento 143.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 335.325,60 (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 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 26/11/2026 às 14:01 até 16/12/2026 às 14:00 mínimo de 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação, conforme r. decisão do evento 173. O exequente, se vier a arrematar, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará em 3 (três) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação (art. 892, § 1º, 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.

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

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

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.

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, 08 de outubro de 2026.

_____

Dr. (a) Daniela Dejuste de Paula
Juiz (a) de Direito

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