

33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP – J255866

Edital de Hasta Pública do(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e intimação, expedido nos autos da:

AÇÃO:	Cumprimento de Sentença
PROCESSO Nº:	0535378-93.1996.8.26.0100
EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):	Condomínio Edifício Santa Julieta
EXECUTADO(S)/RÉU(S):	Eloise Romero Carmem Cruz Romero (falecida) Fernanda Romero Eugênio Rafael Romero Eugênio Lizete Romero (Falecida/herdeira de Carmem Cruz Romero)
TERCEIRO(S):	Município de São Paulo/SP Caio Ramalho da Silva Fernando (herdeiro de Lizete Romero) Daniel (herdeiro de Lizete Romero) Luciana (herdeira de Lizete Romero)

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, na forma da Lei (art. 879, II, CPC e Resolução 236/16-CNJ), FAZ SABER que será(ão) levado(s) a público leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), conforme condições presentes neste edital e no site www.d1lance.com.br.

1ª PRAÇA: De **23/11/2026 às 15:00:00** até **26/11/2026 às 15:00:00** - valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De **26/11/2026 às 15:00:00** até **16/12/2026 às 15:00:00** - mínimo de **50%** do valor de 1ª Praça.

HORÁRIO: Oficial de Brasília/DF.

CONDUTORES: José Roberto Neves Amorim - JUCESP 1106 e JUCERJA 337, pela plataforma D1LANCE Leilões.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Cadastrar-se gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, podendo, inclusive, conter prova da existência de recursos e/ou meios suficientes para o pagamento do lance, com antecedência mínima de 72h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.d1lance.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irratificáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO: Caso identificada ocorrência técnica que impossibilite a devida finalização do leilão, será postergado o seu encerramento para o dia útil subsequente, no mesmo horário previsto neste edital, sem necessidade de nova publicação, nos termos do art. 900 do CPC. Todos os lances já ofertados serão preservados e a participação se dará apenas entre os usuários já habilitados.

ORGANIZAÇÃO DOS LOTES: Independentemente de como disposto no processo, ficará exclusivamente a cargo dos condutores, podendo optar por proceder à alienação de forma individual ou concentrada.

QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE: Tratando-se de bem indivisível, este será leiloado em sua integralidade, recaiando o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza *propter rem*[1].

PAGAMENTOS: Lance e comissão deverão ser pagos em até **24h da finalização do leilão**, por meio de guia de depósito judicial. Decorrido o prazo, o lance imediatamente anterior será contemplado e submetido à homologação do MM. Juízo, responsável pela aplicação das medidas e sanções cabíveis. Caso seja recebida proposta em primeira praça e lance em segunda praça, o prazo para pagamento será contado a partir da publicação da decisão judicial que indicar a opção que deverá prevalecer.

COMISSÃO: 5% sobre o total da arrematação, não estando incluso no valor do lance. Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução (art. 7, §4º-Resolução 236/CNJ). Nos casos de anulação, ineficácia, resultado negativo ou desistência (prevista no art. 775 do CPC), serão observados os §§ 1º e 2º do art. 7º da Resolução 236/2016.

MULTA: Com exceção dos casos previstos no §5º do art. 903 do CPC, havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

PROPOSTAS: Serão recebidas e submetidas à apreciação do MM. Juízo, **caso não haja lance**, desde que dentro dos seguintes parâmetros: **entrada mínima de 25%** do percentual total estabelecido para a respectiva praça e o restante em até **4 vezes mensais e consecutivas**, devidamente corrigidas.

O lance é soberano e prefere a qualquer proposta ofertada em sua respectiva praça. Caso haja oferta de proposta em primeira praça, com valor superior a eventual lance em segunda praça, ambos serão submetidos à apreciação do MM. Juízo ao término do leilão.

LOTE 1

DIREITOS OU PROPRIEDADE: Propriedade

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Um apartamento nº 62, no 6º andar do Edifício Santa Julieta, situado à Alameda Barão de Limeira, nº 937, no 11º subdistrito - Santa Cecília, com a área útil construída de 120,00m², mais área construída de 35,20m², correspondente às coisas indivisíveis de propriedade e uso comum, totalizando a área vendável de 155,20m² e a respectiva fração ideal de 32,4879m² no terreno, inclusive as áreas de propriedade e uso comum.

MATRÍCULA(S): nº 52.321 do 2º CRI de São Paulo/SP

CONTRIBUINTE(S): 008.013.0067-3

Informação do Oficial de Justiça, Avaliador ou Perito: O apartamento conta com sacada, sala de estar, sala de jantar, 3 dormitórios, 1 banheiro, cozinha, área de serviço e banheiro de empregada. Não possui vaga de garagem. O condomínio não possui áreas de lazer.

ÔNUS: Usufruto em favor de Eloisa Romero (R.6-02/12/86); Penhora em favor de Caio Ramalho da Silva (R.8-26/03/98 - Proc. 539/93 - 35ªVC do Foro Central de São Paulo/SP); Penhora em favor do Exequente (Av.9-12/01/09).

OBSERVAÇÕES: Embora haja usufruto sobre a parte ideal de Eloisa Romero, esta figura o polo passivo da execução de despesas condominiais. Dessa forma, o juiz entendeu pela penhora da propriedade plena. Além disso, foi determinado que o bem será transferido ao arrematante livre de débitos condominiais.

DEPOSITÁRIO(S): Eloisa Romero

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 461.000,00 (em 11/2024) (será atualizado na data de disponibilização no site).

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: R\$ 6.121,58 (em 10/2026)

DÉBITO DO PROCESSO (CONDOMINIAL): R\$ 106.962,15 (em 04/2009)

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: O arrematante não possui responsabilidades pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação (arts. 130/186-CTN e Tese 1134 do STJ).

DEMAIS DÉBITOS: Eventuais ônus e outros débitos, inclusive os de natureza *propter rem* (condominiais), serão subrogados no valor da arrematação consoante a ordem das respectivas preferências (art. 908-CPC).

BAIXAS REGISTRAS: Finalizada a arrematação, mediante solicitação do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns) (art. 320-G do Prov. 188/24-CNJ).

CUSTAS E DESPESAS: O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO: O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO: Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: (11)3101-9851 (telefone/whatsapp) ou sac@d1lance.com.

INTIMAÇÃO: Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em 31/05/2006, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito (Cumprimento de sentença Proc. 1033426-80.2000.8.26.0100 - 16ª VC do Foro Central de São Paulo/SP). Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

JUIZ(A) DE DIREITO

[1] Apelação Cível nº 1011694-56.2022.8.26.0008.

[2] Precedentes: Agravos de Instrumento nºs 2199465-29.2018.8.26.0000, 2072683-74.2018.8.26.0000, 2151980-96.2019.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2070531-48.2021.8.26.0000. Apelação nº 1000190-38.2019.8.26.0629.