

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Fernando Antonio Tasso, D. Juiz(a) de Direito da 15ª 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 0042201-95.2023.8.26.0100 (principal nº 1049539-74.2021.8.26.0100)

AÇÃO: Cumprimento de Sentença – Cessão de Crédito (despesas condominiais)

EXEQUENTE(s): CIDADE NOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA

EXECUTADO(s): CARLOS BORGES DA FONSECA ISSA

TERCEIRO(s): CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TRÊS AMÉRICAS; MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

DÉBITO DOS AUTOS: R\$ 59.077,70 (junho/2026), conforme planilha do evento 140.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Não há.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Não há.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: APARTAMENTO nº 72, no 7º andar ou 8º pavimento do EDIFÍCIO AMÉRICA CENTRAL, integrante do CONDOMÍNIO TRÊS AMÉRICAS, à Rua Dr. Vila Nova, nº 199, esquina com a Rua Major Sertório, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo/SP, com a área de uso privativo de 22,32 m², correspondendo-lhe uma quota parte ideal de 0,457% do terreno. Conforme laudo pericial, trata-se de apartamento tipo quitinete (sala/dormitório, cozinha e banheiro), sem vaga de garagem, em edifício com cerca de 70 anos. Contribuinte nº 007.077.0196-1.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade – a totalidade do imóvel, registrado em nome do executado (R.10), penhorado conforme r. decisão do evento 40 (DEC41), que serve como termo de constrição.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: Matrícula nº 46.506 do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.

ÔNUS: AV.11 – PENHORA oriunda destes autos, averbada em 30/09/2025.

DOS DÉBITOS: Conforme certidão do evento 140, não constam débitos de IPTU (situação fiscal regular em 06/07/2026). Constam débitos condominiais no valor de R\$ 4.297,08 (agosto/2026), conforme informação do condomínio do evento 159. Os débitos fiscais e tributários (art. 130, parágrafo único, do CTN) e os débitos de condomínio (natureza propter rem) ficam sub-rogados no preço da arrematação. O arrematante arcará com os demais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, conforme r. decisão do evento 124.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais), em novembro/2025, conforme laudo pericial do evento 102.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 225.253,64 (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 124.

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: Em até 3 (três) parcelas, através de guia de depósito judicial, sendo a primeira de 40% (quarenta por cento) do valor da arrematação, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o arrematante ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro, e as demais de 30% (trinta por cento) cada, em 30 (trinta) e 60 (sessenta) dias, conforme r. decisão do evento 124. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, majorada para 7% (sete por cento) caso a arrematação supere o

valor da avaliação, 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: (i) até o início da 1ª praça, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da 2ª praça, proposta por valor não inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação atualizado (art. 895 do CPC). A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as propostas parceladas (art. 895, § 7º, 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 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, 13 de outubro de 2026.

Dr. (a) Fernando Antonio Tasso
Juiz (a) de Direito