

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor Carlos Antonio da Costa, Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional X - Ipiranga da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil, que será realizado leilão público pelo portal <http://www.portalbayit.com.br/>.

PROCESSO nº 1007345-67.2023.8.26.0010 - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. **EXEQUENTE:** SOLVE CONSULTORIA E INTERMEDIÇÃO DE NEGÓCIOS LTDA, CNPJ nº 45.332.683/0001-12 **ADVOGADO(S):** THIAGO SCHAPIRO PERIGOLO, OAB/SP nº 391.780. **EXECUTADO(S):** SAMIRA UZUM DE ALMEIDA, CPF nº 041.085.888-94 **ADVOGADO(S):** SAMIRA UZUM DE ALMEIDA, OAB/SP nº 124.852. **INTERESSADO(S):** CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRINCESS PLAZA, CNPJ nº 05.836.131/0001-27, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO e MERITOR COMÉRCIO E INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA, CNPJ nº 56.277.486/0001-64 **ADVOGADO(A):** DAVID DE OLIVEIRA RUFATO, OAB/SP nº 315.852.

DATAS: 1ª **PRAÇA** ocorrerá a partir de **06/10/2026 às 14:00h** e se encerrará em **09/10/2026 às 14:00h**. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª **PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **09/10/2026 às 14:01h** e se encerrará em **29/10/2026 às 14:00h**. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação (atualizado monetariamente pela Tabela do TJSP a partir de junho/2026 e até o mês em que se efetivar a alienação judicial). O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$74.765,52 (setenta e quatro mil, setecentos e sessenta e cinco reais e cinquenta e dois centavos), para outubro de 2025, conforme planilha juntada nas fls. 167-169. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao exequente disponibilizar nos autos. **O débito executado possui natureza condominial (propter rem), gozando de preferência sobre quaisquer outros créditos incidentes sobre o imóvel, ressalvados os créditos tributários legalmente preferenciais.**

DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS sobre o apartamento nº 121, localizado no 12º andar do BLOCO B – EDIFÍCIO PRINCESS CRISTINA, integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO PRINCESS PLAZA", situado na Avenida Marginal Esquerda Anchieta, nº 3.609, no 18º SUBDISTRITO – IPIRANGA, com a área privativa de 61,770m², a área comum de garagem de 9,810m², que corresponde o direito ao estacionamento de 1 automóvel, em 1 vaga descoberta localizada no andar térreo da garagem coletiva do condomínio, em lugar individual e indeterminado, sujeito ao auxílio de manobrista, a área comum de 41,422m², perfazendo a área de 113,002m², e correspondendo-lhe a fração ideal de 0,4955% do terreno. O terreno, onde está construído o referido empreendimento, encerra a área de 8.524,53m². **MATRÍCULA:** 157.587, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo Capital. **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:** 119.307.0252-2. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$377.967,00 (trezentos e setenta

e sete mil, novecentos e sessenta e sete reais), para junho de 2026. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$379.744,37 (trezentos e setenta e nove mil, setecentos e quarenta e quatro reais e trinta e sete centavos), para agosto de 2026.

OBSERVAÇÃO: Os **direitos** da executada são oriundos do “Instrumento Particular de Compra e Venda” firmado entre ela e Meritor Comércio e Incorporação de Imóveis Ltda (fls. 184-190), **o qual encontra-se integralmente quitado, conforme termo de quitação juntado na fl. 183 e manifestação de fls. 258-259.**

PROCESSOS PENDENTES: **1)** Ação Revisional - Processo nº 4003153-69.2025.8.26.0010 - 3ª Vara Cível do Foro Regional X - Ipiranga da Comarca da Capital do Estado de São Paulo e **2)** Embargos à Execução - Processo nº 4003802-34.2025.8.26.0010 - 3ª Vara Cível do Foro Regional X - Ipiranga da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

ÔNUS DA MATRÍCULA: **Av.3** - Penhora - Processo nº 1007345-67.2023.8.26.0010, 3ª Vara Cível do Foro Regional Ipiranga da Comarca da Capital do Estado de São Paulo

DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O BEM: Constan débitos de IPTU referentes ao exercício de 2026 no valor de R\$316,16 (trezentos e dezesseis reais e dezesseis centavos) e inscritos em dívida ativa no valor de R\$342,70 (trezentos e quarenta e dois reais e setenta centavos).

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DOS DÉBITOS: Os débitos que recaiam sobre o bem de natureza tributária (IPTU/ITR) serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN). **Eventual saldo remanescente do débito condominial objeto da execução, não satisfeito pelo produto da arrematação, permanecerá vinculado ao imóvel e será de responsabilidade do arrematante.**

HIPOTECA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Tratando-se de imóvel gravado com hipoteca ou alienação fiduciária, com relação à HIPOTECA, esta será extinta com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil). Com relação à ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o arrematante se sub-rogará nos direitos do antigo devedor fiduciante em relação ao credor fiduciário e será de sua responsabilidade todas as providências necessárias para regularização do contrato.

CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus, o interessado deverá verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Correrão por conta do arrematante todas

as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade do imóvel, bem como as despesas necessárias para a desocupação do imóvel e a efetiva imissão na posse.

CONDIÇÕES DE VENDA: O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **AMANDA PRISCILA PENA CREPALDI - JUCESP 1001**, através do portalbayit.com.br.

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente pelo site do Leilão Judicial Eletrônico, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para início do leilão, aceitar os termos e condições informados e enviar os seguintes documentos: **I** – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; **II** – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF) ou procuração do representante. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC). Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante o período mínimo de 20 dias posteriores à data de sua abertura.

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

PROPOSTA CONDICIONAL: Fica autorizada a recepção de propostas condicionais, desde que não seja por preço considerado vil, durante a realização dos leilões e pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a sua finalização.

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATACÃO: o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado no prazo de 24h:

I - **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).

II - **PARCELADO:** para pagamento nesta modalidade, a proposta deverá obedecer os termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, indicando sinal de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista, em 24h a contar da finalização do leilão; e o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses. **GARANTIA:** até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca; **INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA:** o saldo remanescente deverá ser corrigido por índice monetário. Em caso de proposta de pagamento parcelado o juízo poderá nomear administrador judicial a fim de monitorar a regularidade do pagamento e valor das parcelas futuras, incumbindo ao proponente arcar com eventuais honorários em caso de nomeação de administrador judicial (fls. 371-372).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: Fixada em **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito judicial, no prazo de 24h, e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@portalbayit.com.br.

Havendo remissão ou acordo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@portalbayit.com.br.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visita, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@portalbayit.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro, para abertura da porta que estiver trancada. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação ou pelo endereço eletrônico contato@portalbayit.com.br.

INTIMAÇÕES: Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes - **INTERESSADO(S) E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTE CERTAME**, ficando intimados do Leilão se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime (art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.

São Paulo, 28 de agosto de 2026.

Dr. Carlos Antonio da Costa
Juiz de Direito