

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

EDITAL de 1º e 2º Leilões do bem imóvel abaixo descrito, bem como para a INTIMAÇÃO de **SILVIA MARIA BARALE DE MORAES JOVINO ANDRADE e ANTÔNIO FALCÃO DE ANDRADE**, expedido nos autos sob nº 0024603-70.2019.8.26.0100, da Ação de Cumprimento Provisório de Sentença – Condomínio, movida por **HOLA ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA. ME.**

O EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR MARCOS DUQUE GADELHO JÚNIOR, Meritíssimo Juiz de Direito da 23ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo - SP, na forma da Lei...

Faz saber a todos quantos o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento que, nos dias **08 de SETEMBRO de 2026, às 13h10min.**, será levado a **PRIMEIRO LEILÃO** o bem abaixo descrito, entregando-o a quem maior lance der acima da avaliação. Não havendo lance superior à importância da avaliação nos três dias seguintes ao Primeiro Leilão - **11 de SETEMBRO de 2026, às 13h10min.** - seguir-se-á, sem interrupção, a **SEGUNDO LEILÃO**, que se encerrará em **27 de OUTUBRO de 2026, às 13h10min.**, ocasião em que serão aceitos lances a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, não sendo admitido lance vil, nos termos do art. 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil (CPC). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema de alienação judicial eletrônica, no portal de leilões: www.leilaooficialonline.com.br, regulamentado pela Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça e pelo Provimento 1625/2009 do Conselho Superior da Magistratura do TJ/SP. O Leilão será presidido pelo **Leiloeiro Público Oficial, Sr. CLÉCIO OLIVEIRA DE CARVALHO**, inscrito na JUCESP sob nº 889, que levará a público pregão de venda e arrematação sobre o apartamento que, conforme Avaliação (fls. 560/568), possui área privativa de 80,40 m² e assim se descreve e se caracteriza em sua matrícula: **LOTE 2087: "IMÓVEL: APARTAMENTO N° 73, do tipo "C", localizado no 7º andar do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAPEMA", situado à Rua Alexandre Benois, nº 50, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área real privativa de 80,40m² e a área real comum de 62,11m²., nesta já incluída a área correspondente a 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada no subsolo e a nível do térreo, para a guarda de 02 veículos de tamanho médio, com utilização de manobrista, perfazendo a área total real de 142,51m²., correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,710% no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 4 na matrícula nº 267.795."**. Cadastro Municipal sob nº 169.217.0061-4. **Matrícula nº 281.707 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP. AVALIAÇÃO TOTAL:** R\$ 403.333,33 (quatrocentos e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) em julho de 2021. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$ 531.675,33 (quinhentos e trinta e um mil, seiscentos e setenta e cinco reais e trinta e três centavos) em julho de 2026, que será atualizada até a

data de encerramento da alienação. **AVERBAÇÕES / ÔNUS DA MATRÍCULA: AV.05:** Consta penhora em favor de Hola Administração de Bens LTDA - ME, diante o processo sob nº 00074615320198260100, que tramita perante a 5ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Central de São Paulo/SP. **AV.06:** Consta penhora exequenda. **DÉBITOS FISCAIS:** Consta débitos no valor de R\$ 630,44 (seiscentos e trinta reais e quarenta e quatro centavos) em julho de 2026. Débitos desta natureza serão atualizados até a data de encerramento da alienação, sub-rogados no preço da arrematação nos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional (CTN), e reservados os recursos, nos autos, em favor da municipalidade. Ademais, caberá ao interessado certificar-se de eventuais débitos fiscais perante a Prefeitura Municipal onde encontra-se localizado o imóvel. **DÉBITOS DE CONDOMÍNIO:** Débitos desta natureza serão atualizados até a data de encerramento da alienação e quitados preferencialmente com o produto da arrematação, conforme previsão do art. 908, § 1º do Código de Processo Civil. É responsabilidade do arrematante promover diligências necessárias a fim de obter informações sobre eventuais débitos condominiais que recaiam sobre o imóvel. À luz do Tema 1.134 do STJ, na hipótese de o produto da arrematação não ser suficiente para a quitação integral do débito, o arrematante não responde por débitos dessa natureza anteriores à arrematação. Eventual saldo remanescente será perseguido exclusivamente em face da executada. **DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Nos termos do art. 843, § 1º do Código de Processo Civil, é reservado ao coproprietário, ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á a licitação entre eles, tendo preferência, em caso de igualdade de ofertas, o cônjuge, o(a) companheiro(a), os descendentes ou os ascendentes, nesta ordem, conforme art. 876, § 6º do Código de Processo Civil (CPC). **RECURSOS:** Não consta, dos autos, a existência de Recursos pendentes de julgamento. **CADASTRO, HABILITAÇÃO E ASSINATURA ELETRÔNICA:** O cadastro e a habilitação dos participantes na Plataforma são pessoais e intransferíveis, exigindo-se o fornecimento de dados verdadeiros e a observância do prazo mínimo de 48h (quarenta e oito horas) antes do encerramento do leilão. A liberação do cadastro e a habilitação para participação estão condicionadas à assinatura eletrônica obrigatória conforme art. 16 do Termo de Uso. O Leiloeiro Público poderá solicitar documentos complementares para verificações de identidade e compliance (KYC/PLD/FT). Uma vez cadastrado no sistema, presume-se conhecimento do presente edital e termo de uso. O registro do lance ou envio de proposta parcelada têm caráter irretratável e irrevogável. A arrematação será consolidada em nome daquele que efetivar o cadastro. Eventual pedido de substituição do Arrematante (cessão de direitos aquisitivos) será tratado como ato excepcional e dependerá de análise e aceitação formal do Leiloeiro público e condições detalhadas no item 10 do Termo de Uso da Plataforma. Serão realizadas a coleta, o processamento e a salvaguarda dos dados pessoais dos concorrentes, em conformidade com as disposições normativas da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD). **DA ARREMATAÇÃO EM CONDOMÍNIO:** Para a arrematação em regime de condomínio, é imprescindível que os condôminos estejam previamente habilitados no sistema, com 48h (quarenta e oito horas) de antecedência do encerramento do leilão, no portal eletrônico e apresentem ao Leiloeiro Público, antes do encerramento do leilão, a

declaração formal de arrematação em condomínio. **DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao Leiloeiro é de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação e será paga à vista no prazo improrrogável de 24h (vinte e quatro horas). Na eventualidade de não pagamento da comissão será expedida certidão de título executivo, na forma do artigo 39 do decreto Lei 21.982/1932. **VINCULAÇÃO ÀS NORMAS LEGAIS E AO TERMO DE USO:** Publicadas as designações, este edital integra-se ao termo de uso da plataforma, ao qual os participantes, o arrematante e o Demandante/Exequente aderem pelo conhecimento público e processual devendo acessar o sistema implicando a todos os envolvidos conhecimento e aceitação, inclusive, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do TJSP (Tomo I), do CPC (Lei nº 13.105/2015), do Decreto nº 21.981/1932 (Artigos 39 e 40), da Resolução 236/2016 do CNJ, e demais atos normativos aplicáveis. **ARREMATÇÃO PELO EXEQUENTE:** O exequente poderá arrematar os bens levados à hasta pública por conta e em razão de seu crédito, nos termos do art. 892 do CPC. A comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga à vista pelo exequente arrematante. Em havendo adjudicação do bem após a designação do leilão, a comissão integral do leiloeiro será de responsabilidade de quem o adjudicou (art. 5.5 do termo de uso). **DO PAGAMENTO:** O pagamento da arrematação será realizado por meio de Guia de Depósito Judicial, vinculado ao processo e respectivo Juízo, no prazo improrrogável de 24h (vinte e quatro horas), devendo desconsiderar-se a data de vencimento constante na referida Guia. O arrematante deverá apresentar o comprovante de pagamento em original ao Leiloeiro, que lavrará, de plano, o Auto de Arrematação e certidão de arrematação e participação. Na eventualidade do não pagamento do lance, ou desistência injustificada ou a qualquer tempo, fica estabelecida a perda da caução de 20% (vinte por cento) em favor do exequente, e o pagamento da comissão do Leiloeiro no valor de 5% (cinco por cento) onde será expedida certidão de título executivo em desfavor do arrematante remisso. **DA IMISSÃO NA POSSE:** A carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, nos termos artigo 901, §1º do CPC. **DAS DESPESAS:** O bem será vendido *ad corpus* e no estado em que se encontra. Será ônus do interessado a constatação de sua condição e localização, de modo que as imagens disponibilizadas no sítio eletrônico possuem caráter meramente ilustrativo, não gerando direito à indenização ou reparação de qualquer natureza. Correrão por conta do arrematante as despesas administrativas do Leilão e os custos relativos à desmontagem, desocupação, transmissão de propriedade, baixas das penhoras e quaisquer outros custos e impostos provenientes de sua aquisição. **COMPOSIÇÃO/DEPÓSITO:** Se as partes, ou qualquer interessado, após a designação do leilão, compuseram-se, realizarem o depósito do valor do débito, total ou parcialmente, ou, ainda, adquirirem os direitos, etc., requerer suspensão por qualquer razão, as despesas administrativas e operacionais (anúncios, publicações, guarda, conservação, notificações, diligências, certidões, etc.) são inerentes ao ato de alienação judicial e impulsionamento processual. A comprovação das despesas será realizada através da Certidão de Despesas em Alienação Judicial (CDAJ). O demandante/Exequente é responsável por tais despesas, incluindo-as na liquidação processual, na forma do art. 247 das NSCGJ. Na hipótese de

acordo ou remição após o registro de lances no sistema, aplicar-se-á o previsto no art. 7º, § 3º, da Resolução 236/2016 do CNJ, considerando a irretratabilidade e irrevogabilidade do ato. **INFORMAÇÕES:** WhatsApp: (11) 4813-3856, e-mail: contato@leilaooficialonline.com.br. Será, o presente Edital de Leilão publicado no sítio eletrônico supra na forma da Lei. São Paulo, 08 de julho de 2026. Eu, Clécio Oliveira de Carvalho, Leiloeiro Público Oficial, expedi o edital e o subscrevo.

MARCOS DUQUE GADELHO JÚNIOR
Juiz de Direito