



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 1ª a 5ª Varas Cíveis - Regional I - Santana

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar - Avenida A - salas 207 e 209 - Bairro: Casa Verde - CEP: 2520310 - Fone: (11) 3951-2525 - Email: upj1a5cvsantana@tjsp.jus.br

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 1036093-39.2023.8.26.0001/SP

Assunto: Despesas Condominiais

EXEQUENTE: CONDOMINIO EDIFICIO LACCADIVE

EXECUTADO: THEREZINA MARCHITI BAUMANN

EDITAL (DJEN) Nº 610013794131

Edital de Leilões Eletrônicos de Bem Imóvel e para Intimação da executada Therezinha Marchiti Baumann (CPF 010.679.688-73), da Prefeitura do Município de São Paulo (CNPJ 46.395.000/0001-39), além de eventuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, do exequente Condomínio Edifício Laccadive (CNPJ 59.587.501/0001-69), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais) expedido nos autos da Execução de Título Extrajudicial nº 1036093-39.2023.8.26.0001.

A Dra. Cinara Palhares, MM Juíza de Direito da 03ª Vara Cível do Foro Regional de Santana da Comarca de São Paulo, na forma da lei e etc.,

Faz saber que por meio do sistema gestor de leilões eletrônicos Casa Reis Leilões, de titularidade do leiloeiro oficial Eduardo dos Reis (Jucesp nº 748), levará às hastas públicas o Bem ao final descrito.

O 1º. (Primeiro) Leilão terá início dia 18 (dezoito) de Agosto de 2026, 12:00:00 horas e término dia 21 (vinte e um) de Agosto de 2026, 12:00:00 horas, oportunidade em que o Bem será entregue a quem mais der acima do valor da avaliação atualizada.

O 2º (Segundo) Leilão, caso não haja licitantes em primeira apregoação, terá início dia 21 (vinte e um) de Agosto de 2026, 12:01:00 horas e término dia 10 (dez) de Setembro de 2026, 12:00:00 horas, ocasião em que o Bem será entregue a quem mais der, rejeitados lances inferiores ao equivalente a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada do respectivo lote, afastado com isto o preço vil (art. 885 e parágrafo único do art. 891 do CPC/2015).

Hospedagem das Hastas Públicas. <https://www.casareisleiloes.com.br/lote/oportunidade-em-santana/4742/>

Condições de Oferta. O Bem será ofertado para arrematação em lote único (art. 893 do CPC/2015), no estado de conservação em que se encontra, em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes dos registros imobiliários, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente.

Pagamentos. O preço da arrematação é composto pelo valor do lance vencedor e a comissão do leiloeiro oficial.

O valor do lance vencedor será pago à vista ou parcelado em até 03 (três) vezes, com pelo menos 40% (quarenta por cento) no ato e à vista, cf. art. 892 do CPC/2015, por meio de depósito judicial e sob pena de desfazimento da arrematação.

No caso de parcelamento o saldo deverá ser liquidado por meio de 02 (duas) parcelas mensais e consecutivas, cada uma delas em valor equivalente a 30% (trinta por cento) do valor vencedor acrescido de correção monetária pela tabela prática do E. TJSP, vencendo-se no mesmo dia dos meses seguintes, ou seja, dia 10 (dez) do mês.

Os lances para pagamento à vista do preço serão formulados eletronicamente, na sala de hospedagem das hastas públicas e o interessado em formular lances deverá estar previamente

cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de seu interesse.

Após cadastro e aprovação, a solicitação de habilitação para participar das hastas públicas será formulada na sala de hospedagem dos respectivos leilões, bastando clicar no botão "Habilite-se" ali disponível.

As propostas para pagamento parcelado do preço devem respeitar os parâmetros do art. 895 do CPC e ser apresentadas de maneira eletrônica também na sala de hospedagem dos leilões, em ambiente exclusivo e distinto daquele para captação de ofertas para pagamento à vista do preço.

Para formular proposta para pagamento parcelado do preço o usuário deverá estar cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de interesse, assim como para apresentação de lances para pagamento à vista.

Cada uma das parcelas do preço será acrescida de correção monetária calculada a partir da data da arrematação até o dia do pagamento e com base na tabela prática do E. TJSP para cálculos judiciais.

A captação de propostas para pagamento ocorrerá até o exato momento da captação do primeiro lance para pagamento à vista.

O lance para liquidação à vista do preço sempre prevalecerá sobre propostas de pagamento parcelado, nos termos do § 7º do art. 895 do CPC.

A comissão devida ao leiloeiro oficial será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante, cf. parágrafo único do art. 884 do CPC, e será paga no ato da arrematação, sob pena de desfazimento, por meio de depósito endereçado para conta corrente em instituição bancária a ser indicada pelo sistema gestor na ocasião a aquisição judicial.

A comissão devida ao leiloeiro oficial titular do sistema gestor judicial não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por razões alheias à vontade do arrematante e mediante determinação judicial.

Penalidades. Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, o licitante que tiver apresentado o segundo maior lance ou proposta será consultado sobre interesse no prosseguimento da aquisição, nos termos do respectivo Edital de Hastas Públicas, bem como instruído para pagamentos.

Decorridos o prazo sem que a(o) arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

O não pagamento do preço da aquisição, de seu complemento e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remisso a perda da caução inicial em favor do exequente e a perda da comissão em favor do leiloeiro oficial, conforme o artigo 897 do Código de Processo Civil, com a aplicação para o adquirente remisso do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

Nos termos do artigo 26 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça e do artigo 270 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, não sendo efetuados os depósitos em pagamento do preço da arrematação, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz.

Na hipótese de não pagamento do preço da aquisição, de seu complemento e/ou da comissão do leiloeiro oficial serão informados do ocorrido a Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo; o Ofício da Portaria dos Auditórios e das Hastas Públicas deste Foro Central da Comarca da São Paulo; e a Promotoria de Justiça Cível do Ministério Público do Estado de São Paulo, para a adoção das medidas legais cabíveis face o arrematante remisso.

Lote em Hastas Públicas. 01 (um) Apartamento sob nº 11 (tipo 1), localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Condomínio Edifício Laccadive, situado a Rua Pontins, nº 49, no 8º Subdistrito - Santana, da cidade de São Paulo, com a área privativa de 75,3350 metros quadrados, área comum de 21,0976 metros quadrados, área comum na garagem coletiva com direito a 1 automóvel de passeio de 24,2636 metros quadrados, perfazendo a área total de 120,6962 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e coisas comuns do condomínio de 3,2805%..

Matrícula nº 50.721 do 03º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Inscrição Municipal nº: 072.071.0191-0.

Matrícula. Imóvel havido por Therezinha Marchiti Baumann (CPF 010.679.688-73), enquanto separada judicialmente (R. 01); penhora oriunda desta Execução de Título Extrajudicial nº 1036093-39.2023.8.26.0001 (Av. 02).

Posse. A Sra. Perita informou que por ocasião da avaliação, em março de 2026, "foi recebida pelo filho da requerida Sr. Carlos, que informou que sua mãe não reside mais no local" - Evento 81.

De acordo com o exequente, "há informação de que o apartamento nº 11 está locado a terceiro por contrato residencial com vigência de 30 meses, início em 19/02/2026 e término previsto para 19/08/2028, com aluguel mensal inicial de R\$ 2.300,00, aluguel estabelecido pela plataforma Quinto Andar" - Evento 93.

Não há nos autos, todavia, cópia deste contrato de locação tampouco informações acerca do nome e qualificação do locatário e atual ocupante.

Débitos Tributários. Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários expedida em 16 de julho de 2026 atesta a inexistência de débitos de IPTU. Imóvel sem valor a pagar para o IPTU de 2026.

Débitos de Condomínio. Trata-se de Execução de Título Extrajudicial para cobrança de cotas condominiais e demais encargos devidos pela unidade 11 do Condomínio Edifício Laccadive desde maio de 2022.

Avaliação.

Valor Original: R\$ 600.000,00 em mar/2026.

Valor Atualizada: R\$ 614.331,58 em jun/2026.

Crédito Executado. O valor executado era de R\$ 56.104,67 em março de 2026 - Evento 88.

Dispositivos legais. Além de cada um dos dispositivos legais acima citados, serão aplicados na alienação em voga o parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, para fins de sub-rogação dos débitos tributários de caráter propter rem sobre o produto da arrematação, se o caso; os artigos 1499 a 1501 do Código Civil, para fins de levantamento da hipoteca, se o caso; além de quaisquer outras normas e dispositivos legais cujo MM Juízo expropriatório entenda pertinentes e cabíveis.

Do Cancelamento ou Suspensão das Hastas Públicas. Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso as hastas públicas vierem a ser canceladas ou suspensas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, as quais deverão ser pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

Recursos. Dos autos não se verifica recurso pendente de julgamento.

Informações e Observações Finais. A r. decisão objeto do Evento 95 determinou que o pagamento deverá ser feito em até 3 parcelas, depositando-se a primeira no valor de 40%, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro, e as demais de 30% em 30 e 60 dias. (...)

Em caso de remição, o executado deverá depositar inclusive o valor da comissão do leiloeiro, para que seja reembolsado ao arrematante. (...)

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação."

Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, inclusive o pagamento de ITBI Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, laudêmio, aforamento, tarifas, emolumentos, registros e averbações cartorárias, extração de certidões e demais documentos; bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

Intimações. Pelo presente edital ficam intimados das designações e dos termos supra, na hipótese de não localizados para intimações pessoais, Therezinha Marchiti Baumann, (CPF (010.679.688-73), a

Prefeitura do Município de São Paulo (CNPJ 46.395.000/0001-39), além de eventuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, o(s) exequente(s) Condomínio Edifício Laccadive (CNPJ 59.587.501/0001-69), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais).

E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital afixado e publicado na forma da lei.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 17 de julho de 2026.

Documento eletrônico assinado por **EMERSON OZZETTI**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610013794131v8** e do código CRC **403e0017**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): EMERSON OZZETTI
Data e Hora: 18/07/2026, às 08:13:28

1036093-39.2023.8.26.0001

610013794131 .V8