
Edital de Leilão Eletrônico Único
Artigos 881 e seguintes da Lei 13.105/2015 (CPC/2015)

02ª Vara e Ofício Cível do Foro Butantã da Comarca de São Paulo.

Edital de Leilão Eletrônico Único de Bem Imóvel e para Intimação dos executados Tectum Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ 55.064.034/0001-31), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Monte Rosso Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ 55.219.711/0001-43), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), e Hidraulica Rocca Ltda. - ME (CNPJ 61.816.484/0001-36), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), da Prefeitura do Município de São Paulo (CNPJ 46.395.000/0001-39), além de eventuais atuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, do exequente Conjunto Condominial Morumbig (CNPJ 58.101.668/0001-05), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), expedido nos autos da Cumprimento de Sentença nº 0000513-24.2022.8.26.0704.

A Dra. Tais Helena Fiorini Barbosa, MM Juíza de Direito da 02ª Vara Cível do Foro Butantã da Comarca de São Paulo, na forma da lei e etc., faz saber que por meio do sistema gestor Casa Reis Leilões o leiloeiro oficial Eduardo dos Reis (Jucesp nº 748) levará às hastas públicas o Bem ao final descrito.

Leilão Eletrônico Único. Início dia **27 (vinte e sete) de Julho de 2026, 13:00:00 horas** e término dia **28 (vinte e oito) de Agosto de 2026, 13:00:00 horas**, ocasião em que o(s) bem(ns) será(ão) entregue(s) a quem mais der, rejeitados lances inferiores ao equivalente a **50% (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).

Hospedagem: <https://www.casareisleiloes.com.br/lote/loja-em-mall-no-butanta-livre-de-onus/4734/>

Condições de Apreensão. 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 de arrematação e a comissão do leiloeiro oficial.

O valor da arrematação será pago à vista ou parcelado em até 30 (trinta) vezes, com pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista, cf. art. 892 do CPC/2015, por meio de depósito judicial e sob pena de desfazimento da arrematação.

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.

Comissão do leiloeiro oficial. 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 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.

Fração Ideal correspondente a 01 (uma) Loja nº 64, localizada no pavimento térreo do Conjunto Condominial Morumbig, situado na cidade de São Paulo na Rua Doutor Luiz Migliano, nº 2050, no 13º Subdistrito Butantã, com contendo 21,08m² de área útil, 45,601m² de área comum, perfazendo a área total construída de 66,681m², correspondendo-lhe no terreno, a fração ideal de 0,6777%, cf. memorial descritivo levado a registro..

Matrícula nº 83.003 (área maior) do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Inscrição Municipal nº: 171.300.0102-9.

Matrícula.

Refere-se a área maior;

figuram como detentores da propriedade e domínio Tectum Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ 55.064.034/0001-31); Monte Rosso Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ 55.219.711/0001-43); e Hidraulica Rocca Ltda. - ME (CNPJ 61.816.484/0001-36) - (capa e R. 02);

memorial descritivo de incorporação do Condomínio Conjunto Condominial Morumbig" (R. 01);

construção do prédio e edificação do Conjunto Condominial Morumbig (Av. 03 e Av. 04)

sucessivos registros de escrituras públicas e promessas de vendas e compras de frações ideais referentes a demais unidades condominiais, além de atos inerentes a esses negócios jurídicos (R. 05 até Av. 97);

a penhora oriunda deste Cumprimento de Sentença nº 0000513-24.2022.8.26.0704 (Av. 98).

Posse.

O condomínio informou que o imóvel se encontra desocupado.

Débitos Tributários.

Pesquisa feita em 19 de junho de 2026 indica que sobre o imóvel pesam débitos de IPTUs inscritos na dívida ativa e no valor de R\$ 44.524,39 e relativos aos anos dos anos 2013 até 2025. Há R\$ 1.743,25. de 2026.

Débitos Condominiais.

Trata-se de Cumprimento de Sentença em sede de Ação de Cobrança de cotas condominiais e respectivos encargos devidos pela Loja nº 64 do Conjunto Condominial Morumbig desde janeiro de 2013 (fls. 01/11 do principal nº 1002543-59.2015.8.26.0704).

A r. sentença ali proferida em 03 de agosto de 2021 e acostada às suas pag. 631/634 entendeu por bem julgar procedente a "ação, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para condenar os réus ao pagamento das despesas condominiais especificadas na inicial, bem como das despesas vincendas durante o curso do processo, todas acrescidas de multa de 2% e juros moratórios de 1% ao mês, bem como devidamente corrigidos monetariamente a partir dos respectivos vencimentos. Condeno os réus, ainda, ao pagamento das custas e despesas processuais, atualizadas desde os desembolsos, e dos honorários advocatícios, arbitrados em 10% sobre o valor da condenação, conforme artigo 85, §2º do Código de Processo Civil."

Transitou em julgado dia 19 de outubro de 2021 - fls. 640 daqueles.

O valor executado era de R\$ 173.670,95 em 11 de setembro de 2025 - fls. 531/532.

Da Avaliação do Bem Penhorado.

Em 04 de setembro de 2025 o r. despacho de fls. 523 decidiu: "Vistos. Analisando os autos, verifica-se que os executados, embora regularmente intimados da avaliação do imóvel juntada a fs. 232/251, não apresentaram impugnação. Diante da inércia, homologo o valor médio apurado de R\$ 129.333,94."

Valor Original: R\$ 129.333,94 para set/2025.

Valor Atualizado: R\$ 134.742,28 para jun/2026.

Crédito Executado. O valor executado era de R\$ 173.670,95 (cento e setenta e três mil, seiscentos e setenta reais e noventa e cinco centavos) em 11 de setembro de 2025 - fls. 531/532.

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.

Acordo ou Remição. Na hipótese de remição ou acordo após a realização da alienação, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, nos termos do § 4º do artigo 267 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral do Poder Judiciário de São Paulo e conforme já

decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317); e, na hipótese de remição ou acordo após a publicação do edital de hastas públicas, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor pago para satisfação da execução, conforme acima.

Cancelamento ou Suspensão. 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. O imóvel é ofertado para arrematação livre de ônus, tributos (IPTU) e contribuições condominiais mensais ou taxas de manutenção cobradas pela associação de moradores e vencidos até a data lavratura do auto de arrematação ficarão sub-rogados no preço, não sendo de responsabilidade do arrematante eventual saldo destas pendências.

No caso de alienação judicial, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive e em especial os de natureza “propter rem”, sub-rogam-se sobre o respectivo preço e serão pagos com prioridade, não devendo o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição, nos termos do art. 908, § 1.º do Código de Processo Civil, salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5% do preço.

A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro.

As cifras auferidas com a alienação em Juízo do imóvel penhorado serão inicial e prioritariamente destinadas para satisfação do total dos débitos de IPTU sobre o imóvel, nos termos dos artigos 130 e 186 do CTN.

O arrematante ficará responsável pelo pagamento dos tributos (IPTU) e contribuições condominiais que vencerem após a data de lavratura do auto de arrematação.

Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos móveis, inclusive o pagamento de imposto de transmissão de bens, laudêmio, aforamento, tarifas, emolumentos, registros e averbações cartorárias, extração de certidões e demais documentos; bem como as despesas necessárias para a imissão na posse dos móveis, sendo que eventuais demais ônus e pendências, taxas e/ou impostos porventura incidentes sobre os bens correrão por conta do arrematante.

Intimações. Pelo presente edital ficam intimados da designação e dos termos supra, na hipótese de não localizados para intimações pessoais, Tectum Empreendimentos Imobiliários Ltda., (CNPJ 55.064.034/0001-31), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Monte Rosso Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ 55.219.711/0001-43), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Hidraulica Rocca Ltda. - ME (CNPJ 61.816.484/0001-36), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Prefeitura do Município de São Paulo (CNPJ 46.395.000/0001-39), além de eventuais atuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, do(s) exequente(s) Conjunto Condominial Morumbig (CNPJ 58.101.668/0001-05), 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.

São Paulo, 19 de Junho de 2026. Eu, , Escrevente, digitei. Eu, , Escrivã (o) Diretor(a), subscrevi.

Tais Helena Fiorini Barbosa

Juíza de Direito