



EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

2ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

PROCESSO Nº 1092906-22.2019.8.26.0100

EDITAL de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do imóvel abaixo descrito, para conhecimento dos interessados e intimação das partes e terceiros interessados, extraído dos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS**, processo nº 1092906-22.2019.8.26.0100, em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, promovida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IV CENTENÁRIO**, CNPJ nº 67.354.555/0001-02, em face de **JACOB DREJZENSZTOK (também grafado JAKOB DREJZENSZTOK nos autos)**, CPF nº 359.759.467-00, e **CHAWA DREJZENSZTOK (qualificação ignorada)** e das demais pessoas interessadas.

O Dr. André Della Latta Cartaxo, MM. Juiz de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos quantos virem ou tiverem conhecimento do presente Edital que, pelo sistema gestor de alienação **ELETRÔNICA PRÓ-JUD LEILÕES**, hospedado em www.projudleiloes.com.br, e sob a condução do Leiloeiro Público Oficial **Carlos Campanhã**, inscrito na JUCESP sob nº 1.053, será levado a público leilão, pelo maior lance, o imóvel a seguir descrito:

1. DO OBJETO DA ALIENAÇÃO

Será alienada, em lote único, a propriedade integral do **APARTAMENTO Nº 21, BLOCO A, DO EDIFÍCIO IV CENTENÁRIO**, situado na Rua Três Rios, nº 95, Bom Retiro, São Paulo/SP.

2. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

MATRÍCULA: nº 223.727 do 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

ENDEREÇO: Rua Três Rios, nº 95, Bloco A, apartamento nº 21, Bom Retiro, São Paulo/SP, CEP 01123-001.

DESCRIÇÃO REGISTRAL: Apartamento nº 21, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Bloco A do Edifício IV Centenário, com 95,00 m² de área útil, 110,90 m² de área total construída e fração ideal de 18,08/1.176 avos do terreno. A unidade contém dois dormitórios, sala de jantar, vestíbulo, banheiro completo, terraço nobre, cozinha, despensa, W.C. da empregada e terraço de serviços. Contribuinte municipal nº 018.048.0146-1.

TITULARIDADE, PENHORA E OCUPAÇÃO: Jacob Drejzensztok, também grafado Jakob Drejzensztok nos autos, e sua esposa Chawa Drejzensztok são os proprietários registrais do imóvel. A penhora integral foi determinada e averbada sob nº AV.1, ficando Jacob Drejzensztok nomeado depositário. O imóvel é considerado desocupado, conforme informação prestada ao Oficial de Justiça em 13 de novembro de 2020.

DÉBITOS, ÔNUS E SUB-ROGAÇÃO: A Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários emitida pelo Município de São Paulo em 9 de outubro de 2026 indica situação regular, sem débitos de IPTU, e é válida até 7 de abril de 2027. Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Os efeitos dos demais débitos e obrigações vinculados ao imóvel observarão a lei e as determinações do Juízo.



ÔNUS E AVERBAÇÕES: AV.1 - penhora integral deste processo, figurando o Condomínio Edifício IV Centenário como exequente e Jacob Dreizensztok como depositário. A matrícula atualizada não apresenta novas averbações nem outros ônus ou alienações.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 228.000,66 (duzentos e vinte e oito mil reais e sessenta e seis centavos), atualizado até outubro de 2024, último valor constante dos autos, que será atualizado até a data do leilão.

3. DA AVALIAÇÃO E DO PREÇO MÍNIMO

O valor da avaliação judicial vigente da integralidade do imóvel foi fixado em **R\$ 425.000,00** (quatrocentos e vinte e cinco mil reais), em maio/2026, que será atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até a data do início do leilão.

Na **1ª praça**, não serão admitidos lances inferiores ao valor da avaliação atualizada. Na **2ª praça**, será admitido lance mínimo correspondente a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.

RECURSOS: Não há recursos pendentes de julgamento no processo.

4. DO CRONOGRAMA DAS PRAÇAS

A alienação será realizada exclusivamente por meio eletrônico. A 1ª praça permanecerá aberta pelo período indicado abaixo. Somente se não houver lance válido durante o primeiro período, seguir-se-á imediatamente, sem interrupção, a 2ª praça, até a data e o horário indicados no cronograma.

1ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	23/11/2026	10h30
Término	26/11/2026	10h30

2ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	26/11/2026	10h30
Término	03/12/2026	10h30

5. DO PAGAMENTO À VISTA: O arrematante deverá pagar o preço integral em uma única vez, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após ser declarado vencedor pelo Leiloeiro, mediante depósito judicial vinculado ao processo, conforme instruções que lhe forem fornecidas.

6. DO PAGAMENTO PARCELADO: Nos termos do art. 895 do CPC, o interessado em adquirir o imóvel em prestações poderá apresentar: (i) até o início da 1ª praça, proposta por valor não inferior à avaliação atualizada; ou (ii) até o início da 2ª praça, proposta por valor não inferior a **50% da avaliação atualizada**. A proposta deverá prever pagamento imediato de ao menos 25% do lance e saldo em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio imóvel, e indicar prazo, modalidade, indexador de correção monetária e condições de pagamento. A apresentação da proposta não suspenderá o leilão, e o lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta parcelada. Havendo mais de uma proposta parcelada, será

observada a escolha legal da mais vantajosa, considerada a de maior valor total. A comissão devida ao Leiloeiro não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista diretamente ao Leiloeiro.

7. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante pagará ao Leiloeiro Público Oficial comissão de 5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação, não incluída no valor do lance, no prazo e pela forma informados pelo Leiloeiro.

8. DA POSSIBILIDADE DE DEDUÇÃO DA COMISSÃO PAGA AO LEILOEIRO: Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do Leiloeiro Público, poderá ser deduzida do produto da arrematação, nos termos do art. 7º, § 4º, da Resolução CNJ nº 236/2016.

9. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Conforme o art. 892, § 2º, do Código de Processo Civil, se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem. O direito de preferência deverá ser manifestado por escrito diretamente ao Leiloeiro até o término do leilão, sem prejuízo da comissão do Leiloeiro.

10. DA ARREMATÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar o imóvel e for o único credor, não estará obrigado a depositar o preço, salvo se o valor exceder ao seu crédito atualizado, caso em que depositará a diferença em 3 (três) dias, bem como a comissão do Leiloeiro, que não é considerada despesa processual, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas.

11. DA TITULARIDADE, DA PENHORA E DA TRANSFERÊNCIA: A propriedade integral do imóvel pertence aos Executados Jacob Drejzensztok, também grafado Jakob Drejzensztok nos autos, e Chawa Drejzensztok, e está integralmente penhorada neste processo. A arrematação abrangerá 100% do apartamento nº 21. A transferência ao arrematante será formalizada pela carta de arrematação e pelo respectivo registro, observadas as determinações do Juízo e as providências do Cartório de Registro de Imóveis competente.

12. DO ESTADO DO BEM, DA OCUPAÇÃO E DA REGULARIZAÇÃO: O imóvel será alienado no estado jurídico, registral, urbanístico, fiscal, físico, de conservação e de ocupação em que se encontra, sem garantia. O imóvel é considerado desocupado, conforme informação do Oficial de Justiça em 2020, e não haverá visita. A venda é ad corpus, sendo meramente enunciativas as áreas mencionadas neste Edital, nos catálogos e em outros veículos de comunicação; as fotografias são ilustrativas. Cabe ao interessado examinar a matrícula e os documentos disponíveis e esclarecer previamente suas dúvidas com o Leiloeiro. Correrão por conta do arrematante as providências e despesas posteriores, inclusive imissão na posse, regularizações, tributo de transmissão, emolumentos e registro, ressalvadas as obrigações que se sub-roguem no preço por lei ou decisão judicial.

13. DA PUBLICIDADE E DOS DOCUMENTOS: O Edital será publicado no sítio eletrônico designado pelo Juízo, com a antecedência legal, acompanhado, sempre que possível, de descrição detalhada, fotografias, cópia atualizada da matrícula, documentos tributários, avaliações e demais documentos pertinentes.

14. DA PARTICIPAÇÃO E DOS LANCES: O interessado deverá cadastrar-se previamente em www.projudleiloes.com.br, remeter a documentação solicitada, aceitar as condições do certame e requerer habilitação. Os lances serão oferecidos diretamente no sistema e divulgados em tempo real. Não serão aceitos lances por telefone, fax, e-mail, carta ou outro meio externo à plataforma. Se houver



lance nos 3 (três) minutos anteriores ao encerramento, o fechamento será prorrogado automaticamente por mais 3 (três) minutos, sucessivamente, para permitir novas ofertas.

15. DA ARREMATÇÃO E DO INADIMPLEMENTO: Comprovados o pagamento do preço e da comissão, será lavrado o auto de arrematação e submetido ao Juízo. Não efetuado o pagamento, o Leiloeiro comunicará o fato e os lances imediatamente anteriores, sem prejuízo das sanções legais. O inadimplemento de proposta parcelada sujeita o arrematante às consequências do art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC.

16. DA REMIÇÃO, ACORDO OU CANCELAMENTO: Na hipótese de remição, acordo, adjudicação, cancelamento ou suspensão após o início dos trabalhos, serão observadas a decisão judicial e o art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016 quanto às despesas e à remuneração do Leiloeiro.

17. DA LEGISLAÇÃO: Aplicam-se os arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil, o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os arts. 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo, a Resolução CNJ nº 236/2016, o Decreto nº 21.981/1932, as decisões do processo e as demais normas pertinentes.

18. DAS INFORMAÇÕES: Esclarecimentos poderão ser obtidos pelo telefone (11) 2892-8648, pelo e-mail contato@projudleiloes.com.br ou junto à 2º Ofício Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, Praça João Mendes s/nº, 12º andar, Centro, São Paulo/SP, CEP 01501-900, e-mail upj1a5cv@tjsp.jus.br.

19. DAS INTIMAÇÕES: Ficam intimados pelo presente Edital o Condomínio Edifício IV Centenário, exequente; Jacob Drejzensztok, também grafado Jakob Drejzensztok nos autos, executado, proprietário e depositário; Chawa Drejzensztok (qualificação ignorada), coexecutada e proprietária; o Centro de Atendimento Jurídico Dom Orione, curador especial dos Executados, representado por Welesson José Reuters de Freitas, OAB/SP nº 160.641; eventuais credores; os titulares de ônus, constringções e direitos reais; e demais interessados. Os Executados foram citados por edital, estão representados por curador especial e ficam intimados do leilão pelo próprio presente Edital, nos termos do art. 889, parágrafo único, do CPC.

Dr. André Della Latta Cartaxo
Juiz de Direito