



PRÓ-JUD LEILÕES



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

6ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

PROCESSO Nº 1053791-52.2023.8.26.0100

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 1053791-52.2023.8.26.0100, em trâmite perante a 6ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, promovida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ADAGA, CNPJ nº 61.848.529/0001-54, em face de CAIO SERGIO VICENTE DE AZEVEDO TOLEDO, CPF nº 672.278.808-34, e para intimação do MUNICÍPIO DE SÃO PAULO e das demais pessoas interessadas.

O **Dr. Fabio Coimbra Junqueira, 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 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 da LOJA Nº 770 DO EDIFÍCIO ADAGA, com endereço pela Rua Major Sertório, nº 770, Vila Buarque, São Paulo/SP. **MATRÍCULA:** nº 73.051 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

2. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO: Rua Major Sertório, nº 770, Loja, Vila Buarque, São Paulo/SP, CEP 01222-000. O Edifício Adaga possui entrada principal pelo nº 768 da mesma via.

DESCRIÇÃO REGISTRAL: Loja nº 770, localizada no andar térreo ou 1º pavimento do Edifício Adaga, situado na Rua Major Sertório, nº 768, entrada principal, no 7º Subdistrito da Consolação, com área de construção de 96,89 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 15,27 m² no terreno. Contribuinte municipal nº 007.064.0166-2.

ÔNUS E AVERBAÇÕES: R.02 - usufruto vitalício em favor de Olga Ometto de Toledo, extinto em razão de seu falecimento ocorrido em 4 de junho de 2015, dependendo sua extinção formal apenas do registro da respectiva certidão de óbito. AV.04 - cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade, gravame que permanece ativo na matrícula, mas não é oponível à expropriação judicial da Loja por débito condominial. AV.05 - penhora do processo nº 1050605-26.2020.8.26.0100, da 26ª Vara Cível do Foro Central, extinto pelo pagamento, restando apenas o pedido de baixa perante o



PRÓ-JUD LEILÕES



Cartório de Registro de Imóveis. AV.06 - penhora integral deste processo, pelo débito indicado de R\$ 12.615,49.

DÉBITOS IPTU E SUB-ROGAÇÃO: O extrato municipal emitido em outubro de 2026 aponta R\$ 33.048,61 em Dívida Ativa, e o demonstrativo do IPTU de 2026 totaliza R\$ 3.947,48, valores sujeitos a atualização. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 12.615,49 (doze mil, seiscentos e quinze reais e quarenta e nove centavos), atualizado até fevereiro de 2025, que será atualizado até a data do leilão.

RECURSOS: Não há recursos pendentes de julgamento no processo.

SITUAÇÃO: Ocupado.

3. DA AVALIAÇÃO E DO PREÇO MÍNIMO

O valor da avaliação judicial vigente da integralidade do imóvel foi fixado em **R\$ 515.000,00 (quinhentos e quinze mil reais)**, que será corrigido pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo desde março de 2025, data-base da avaliação, 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**.

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	16 / 11 / 2026	11 : 30 horas
Término	19 / 11 / 2026	11 : 30 horas

2ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	19 / 11 / 2026	11 : 30 horas
Término	26 / 11 / 2026	11 : 30 horas

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



PRÓ-JUD LEILÕES



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 ARREMATAÇÃO 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 ao Executado Caio Sergio Vicente de Azevedo Toledo e está integralmente penhorada neste processo. A arrematação abrangerá 100% da Loja nº 770. 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 ocupado e não haverá visitação. A venda é *ad corpus*, sendo



PRÓ-JUD LEILÕES



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 eventual desocupação, regularizações, tributo de transmissão, emolumentos, registro e imissão na posse, 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 ao 6º Ofício Cível do Foro Central Cível da Comarca de São



PRÓ-JUD LEILÕES



Paulo, Praça João Mendes s/nº, 12º andar, Centro, São Paulo/SP, CEP 01501-900, e-mail upi6a10cv@tjsp.jus.br.

19. DAS INTIMAÇÕES: Ficam intimados pelo presente Edital o Condomínio Edifício Adaga, exequente; Caio Sergio Vicente de Azevedo Toledo, executado, proprietário e depositário; o Município de São Paulo; os titulares dos ônus, constrações e direitos reais constantes da matrícula; eventuais credores; e demais interessados. Se qualquer das partes e interessados não tiver advogado constituído, não possuir endereço atualizado nos autos ou não for encontrado, a intimação considerar-se-á realizada pelo próprio Edital, nos termos do art. 889, parágrafo único, do CPC.

Dr. Fabio Coimbra Junqueira
Juiz de Direito