



EDITAL DE PRAÇA ÚNICA DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ - SÃO PAULO/SP

PROCESSO Nº 1000861-30.2019.8.26.0704

EDITAL de Praça Única de Leilão Judicial Eletrônico dos imóveis abaixo descritos, para conhecimento dos interessados e intimação das partes e terceiros interessados, extraído dos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS**, processo nº 1000861-30.2019.8.26.0704, em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional XV - Butantã - São Paulo/SP, promovida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PABLO PICASSO**, CNPJ nº **01.175.080/0001-89** em face de **JOÃO ROZA MESQUITA**, CPF nº **014.340.888-71**, e para intimação dos coproprietários **MARIA ROSA MESQUITA**, CPF nº **013.901.788-70**; **ANA ROZA MESQUITA**, CPF nº **153.375.228-17**; **MARIA RITA DA ROSA MESQUITA**, CPF nº **094.430.398-69**; **JUVENAL ROSA MESQUITA FILHO**, CPF nº **056.730.738-79**; **MANOEL ROZA MESQUITA**, CPF nº **200.037.178-79**; e **JANDIRA DA ROSA MESQUITA**, CPF nº **064.683.028-70**, bem como de **ROBIA NATALINA BERGAMO MESQUITA**, CPF nº **168.163.028-18**, e do **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, além dos demais interessados.

A **Dra. Luciane Cristina Silva Tavares**, MM. Juíza 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**, serão levados a público leilão, pelo maior lance, os imóveis a seguir descritos:

1. DO OBJETO DA ALIENAÇÃO

Serão alienados integralmente e em **lote único** o apartamento nº 03 do Edifício B - Maya e a vaga descoberta nº 196, integrantes do Condomínio Residencial Pablo Picasso, objetos, respectivamente, das matrículas nº 126.579 e nº 126.851 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. O apartamento e sua vaga acessória serão ofertados e arrematados em conjunto, conforme determinado pelo Juízo.

2. DA DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

MATRÍCULAS: nº 126.579 e nº 126.851 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, conforme certidões eletrônicas expedidas em 8 de agosto de 2026.

ENDEREÇO: Rua Ester Samara, nº 111, Jardim Cláudia, São Paulo/SP, CEP 05546-005.

APARTAMENTO: apartamento nº 03, localizado no andar térreo do Edifício B - Maya, com área privativa de 52,670 m², área comum de 25,045 m², área total de 77,715 m² e fração ideal de 0,3725% no terreno e nas partes comuns. Cadastro municipal nº 159.140.0162-4.

VAGA DE GARAGEM: vaga descoberta nº 196, situada na área externa, ao nível do subsolo, com área privativa de 10,000 m², área comum de 13,688 m², área total de 23,688 m² e fração ideal de 0,0495% no terreno e nas partes comuns. Cadastro municipal nº 159.140.0531-1.

TITULARIDADE E PENHORA: os imóveis pertencem, em partes iguais de 1/7, a Maria Rosa Mesquita, Ana Roza Mesquita, Maria Rita da Rosa Mesquita, Juvenal Rosa Mesquita Filho, Manoel Roza Mesquita, João Roza Mesquita e Jandira da Rosa Mesquita. A penhora e a alienação judicial abrangem a integralidade dos dois imóveis, tendo João Roza Mesquita sido nomeado depositário.



DÉBITOS E OCUPAÇÃO: o crédito exequendo mais recente constante do processo totaliza **R\$ 64.554,35, atualizado até 1º de agosto de 2026**, que será atualizado até a data do início do leilão. Em 6 de agosto de 2026, o cadastro fiscal do apartamento apresentava situação regular, com certidão válida até 2 de fevereiro de 2027. Na mesma data, a vaga de garagem apresentava débito nominal de IPTU de R\$ 248,40, referente aos exercícios de 2022 a 2026. Os débitos fiscais e tributários sub-rogam-se no preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Os imóveis encontram-se ocupados e não haverá visitação.

3. DA AVALIAÇÃO E DO PREÇO MÍNIMO

O valor da avaliação judicial conjunta dos imóveis que compõem o lote único foi fixado em **R\$ 206.997,00 (duzentos e seis mil, novecentos e noventa e sete reais)**, em 8 de novembro de 2019, sendo R\$ 202.029,00 atribuídos ao apartamento e R\$ 4.968,00 à vaga de garagem. O valor será atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até a data do início do leilão.

Na **praça única**, não serão admitidos lances inferiores a **50% (cinquenta por cento)** da avaliação conjunta atualizada, equivalente, na data-base da avaliação, a **R\$ 103.498,50** (cento e três mil, quatrocentos e noventa e oito reais e cinquenta centavos).

4. DO CRONOGRAMA DA PRAÇA

A alienação será realizada exclusivamente por meio eletrônico. A praça única permanecerá aberta por, no mínimo, 30 (trinta) dias, no período indicado abaixo:

PRAÇA ÚNICA	DATA	HORÁRIO
Início	09 / 11 / 2026	12 : 00 horas
Término	09 / 12 / 2026	12 : 00 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 os imóveis em prestações poderá apresentar, até o início da praça, proposta por valor não inferior à avaliação atualizada. A proposta deverá prever **pagamento imediato de ao menos 25% do lance e saldo em até 30 (trinta) meses**, garantido por hipoteca dos próprios imóveis, 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, bem como as despesas com remoção



e guarda dos bens, 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 ARREMATACÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os imóveis 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 E DA ALIENAÇÃO: A arrematação abrangerá a integralidade do apartamento e da vaga de garagem, reunidos em lote único. A transferência ao arrematante será formalizada pela carta de arrematação e pelos respectivos registros, observadas as determinações do Juízo e as providências do cartório imobiliário competente.

12. DOS DÉBITOS E ÔNUS: O arrematante responderá por eventuais débitos pendentes que recaiam sobre os imóveis, inclusive débitos condominiais, caso não sejam quitados pelo produto da arrematação, conforme determinado pelo Juízo. Os débitos fiscais e tributários ficarão sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. O valor atual das obrigações deverá ser verificado pelo interessado, sem prejuízo de atualização e da ordem legal de preferência.

13. DO ESTADO DOS BENS E DA REGULARIZAÇÃO: Os imóveis serão alienados no estado jurídico, registral, urbanístico, ambiental, físico, de conservação e de ocupação em que se encontram, sem garantia. Os imóveis encontram-se ocupados e não haverá visitação. 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 conferir as matrículas, as áreas, as benfeitorias, a conservação, a ocupação e a regularidade por meio dos documentos e informações disponíveis. Correrão por conta do arrematante as providências e despesas posteriores, inclusive eventual desocupação, tributo de transmissão, emolumentos, registros e imissão na posse, ressalvadas as obrigações que se sub-roguem no preço por lei ou decisão judicial.

14. 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, consultas atualizadas das matrículas e documentos pertinentes.

15. 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.



16. DA ARREMATACÃO 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.

17. 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.

18. 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.

19. DAS INFORMAÇÕES: Esclarecimentos poderão ser obtidos pelo telefone (11) 2892-8648, pelo e-mail contato@projudleiloes.com.br ou junto à 3ª Vara Cível do Foro Regional XV - Butantã, Avenida Corifeu de Azevedo Marques, nº 150, sala 221, 2º andar, Butantã, São Paulo/SP, CEP 05582-000, telefone (11) 4503-9489, e-mail upj1a3cvbutanta@tjsp.jus.br.

20. DAS INTIMAÇÕES: Ficam intimados pelo presente Edital o Condomínio Residencial Pablo Picasso; João Roza Mesquita, executado, coproprietário e depositário; Maria Rosa Mesquita; Ana Roza Mesquita; Maria Rita da Rosa Mesquita; Juvenal Rosa Mesquita Filho; Manoel Roza Mesquita; Jandira da Rosa Mesquita; Robia Natalina Bergamo Mesquita; o Município de São Paulo; eventuais cônjuges, companheiros, credores e titulares de direitos reais, ônus ou restrições; e demais interessados, caso não sejam encontrados por outro meio. Se o executado for revel, não tiver advogado constituído, não possuir endereço atual nos autos ou não for encontrado, a intimação considerar-se-á realizada pelo próprio Edital, nos termos do art. 889, parágrafo único, do CPC.

Dra. Luciane Cristina Silva Tavares

Juíza de Direito