



EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

3ª Vara Cível do Foro Regional do Ipiranga, Comarca de São Paulo/SP

EDITAL DE 1º e 2º Leilão e de intimação dos executados **SERGIO CARDOSO** (CPF 101.280.608-16), e **MARIA CECILIA PAULO** (CPF 031.634.518-02), da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP**, do credor hipotecário **BANCO SANTANDER BRASIL S/A** (CNPJ 90.400.888/0001-42), eventuais ocupantes do imóvel abaixo e demais interessados, expedido nos autos da Ação **DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO**, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro Regional do Ipiranga, Comarca de São Paulo/SP, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO REGENCY (CNPJ 59.087.718/0001-00)** em face de **SERGIO CARDOSO e outra - processo nº 0110489-36.2007.8.26.0010**.

O Dr. **CARLOS ANTONIO DA COSTA**, Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC,

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "*AD CORPUS*" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. "Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa". Eventuais regularizações registrares e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

DATAS DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal WWW.NRNLEILOES.COM.BR, tendo o 1º Leilão início no dia **10/08/2026** às 15h00, e se encerrará dia **13/08/2026** às 15h00, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia **13/08/2026** às 15h01, e se encerrará no dia **02/09/2026** às 15h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Helio Deutsch de Freitas Braga, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 798.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM – No 2º Leilão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data de início da alienação judicial.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU e demais taxas e impostos, nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. "Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o



imóvel na data de sua alienação” (tema nº 1134 do STJ), ou seja, o arrematante não será responsável pelos débitos tributários anteriores à arrematação. Caso o valor da arrematação não seja suficiente para a integral quitação dos débitos condominiais incidentes sobre o imóvel, a responsabilidade pelo pagamento do saldo remanescente caberá ao arrematante, nos termos do artigo 1.345 do Código Civil, salvo se houver decisão judicial em sentido diverso ou deliberação expressa do condomínio/credor, devidamente formalizada em ata condominial e juntada aos autos do processo que originou o presente leilão, observadas as exigências legais aplicáveis.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS: A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (Art. 1499, VI do Código Civil).

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, ou da entrada, em caso de proposta de aquisição parcelada, no prazo de até 24h (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA DE LANCE PARCELADO - Os interessados deverão apresentar propostas escritas de arrematação de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, (WWW.NRNLEILOES.COM.BR), junto ao lote do leilão (Art. 895, I e II, CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC). A proposta, em qualquer hipótese, conterà pelo menos 25% do valor atualizado do bem para pagamento à vista, o saldo do lance deverá ser pago em até 30 meses, garantido por hipoteca do próprio bem; As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. **Caso o leilão se encerre positivo com lance à vista, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado (Art. 895, § 7º, CPC).** Dentre as propostas de pagamento parcelado que satisfizerem os requisitos do art. 895, § 1º, do CPC, será vencedora: i) aquela de maior valor total (art. 895, § 8º, I, do CPC), se diferentes as propostas; ii) aquela formulada em primeiro lugar, se totalmente idênticas as propostas (art. 895, § 8º, II, do CPC). O prazo para apresentação de propostas observará o entendimento firmado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme precedentes nos Agravos de Instrumento nºs 2132770-30.2017.8.26.0000, 2199465-29.2018.26.0000, 2132317-30.2020.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2143178-41.2021.8.26.0000, admitindo-se a necessária ponderação quanto à sua fixação, em observância aos princípios da ampla publicidade e da livre concorrência. Em caso de proposta de pagamento parcelado o saldo remanescente será corrigido monetariamente e o juízo poderá nomear administrador judicial a fim de monitorar a regularidade do pagamento e valor das parcelas futuras, incumbindo ao proponente arcar com eventuais honorários em caso de nomeação de administrador judicial.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo



ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, parágrafos 4º e 5º do CPC).

DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de depósito judicial. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal WWW.NRNLEILOES.COM.BR.

CANCELAMENTO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Caso o executado pagar o débito ou houver composição entre as partes após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente. Caso o acordo, pagamento do débito ou a adjudicação ocorram após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

DA INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.nrnleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem a ser apreendido.

RELAÇÃO DO BEM – O Apartamento nº 163, duplex ou de cobertura, localizado no 16º andar ou 19º pavimento e cobertura do “Edifício Regency”, situado à Rua Teodoro de Beaurepaire, nº 208, no 18º Subdistrito – Ipiranga, contendo a área útil ou privativa de 158,88m², a área comum de garagem de 30,36m², correspondente ao direito de uso de 3 vagas, para a guarda de 3 automóveis de passeio, em lugares individuais e indeterminados na garagem coletiva, e área comum de 124,20014m², perfazendo a área construída de 313,44014m² e correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 2,395%. Contribuinte nº 043.074.0361-4, objeto da **matrícula nº 115.695 do 6º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP.**



VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.100.000,00 (janeiro/2025). Valor da Avaliação atualizado até junho de 2026: R\$ 1.183.250,39 (um milhão, cento e oitenta e três mil, duzentos e cinquenta reais e trinta e nove centavos) - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS: Conforme R.8, hipoteca em favor do Banco América do Sul S/A, que, conforme Av.09, cedeu e transferiu ao Banco Sudameris Brasil S/A, que, Conforme Av.13, foi incorporado pelo Banco ABN Amro Real S.A. que foi incorporado pelo Banco Santander (Brasil) S/A; Conforme Av. 11, a existência da ação de Protesto contra Alienação de Bens nº 0006012-07.2012.8.26.0100 perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Capital/SP, em que figura como autor Heldai do Brasil Ltda; Conforme Av.12, penhora em favor do Banco ABN AMRO Real S/A perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional do Ipiranga/SP, ação de Execução Hipotecária, processo nº 0105384-10.2009.8.26.0010, e; Conforme Av.14, a penhora exequenda.

DÉBITOS DE IPTU: Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores: R\$ 124.294,56 até 23/06/2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício Atual: R\$ 7.057,51 até 23/06/2026.

CRÉDITO EXECUTADO: Débitos desta ação no valor de R\$ 890.252,33 em julho de 2025.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 290 - 12º andar, Cj. 124 - São Paulo/SP - CEP: 01318-902, tel: (11) 2149-2249 ou (11) 9 1858-4628 e email: CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. **Assim, pelo presente edital ficam os executados supracitados e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, 23 de junho de 2026.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

CARLOS ANTONIO DA COSTA

Juiz de Direito

Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 290 - 12º andar, Cj. 124 - São Paulo/SP - CEP: 01318-902
Tel: (11) 2149-2249 / (11) 9 1858-4628
E-mail: CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR
Site: WWW.NRNLEILOES.COM.BR