EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

27ª Vara Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo/SP

EDITAL DE 1º e 2º Leilão e de intimação da requerida **TÂNIA BARACAT** (CPF 105.727.058-08), bem como seu cônjuge, se casada for, **RAMEZ BARACAT JUNIOR** (CPF 052.274.318-84) e **MARIA PAULA BENEZ BARACAT** (CPF 116.576.228-51), da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP**, eventuais ocupantes do imóvel abaixo e demais interessados, expedido nos autos da Ação **DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS em fase de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA,** em trâmite na 27ª Vara Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo/SP, ajuizada por **VANIA BARACAT GRECCO DE MELLO (CPF 148.684.758-78)** em face de **TÂNIA BARACAT** - **processo nº 0035880-78.2022.8.26.0100**.

A Dra. **FERNANDA AUGUSTA JACÓ MONTEIRO**, Juíza 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 registrais e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

DA OCUPAÇÃO E IMISSÃO NA POSSE - Conforme informado nos autos, o imóvel encontra-se ocupado pela coproprietária executada TÂNIA BARACAT. A imissão do arrematante na posse, caso necessária, deverá ser requerida nestes próprios autos, por intermédio de advogado devidamente constituído, competindo ao Juízo da causa apreciar o pedido e determinar, quando cabível, a expedição do respectivo mandado, observadas as formalidades legais e o cumprimento das obrigações decorrentes da arrematação. As providências e despesas relacionadas à efetivação da imissão na posse caberão ao 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 **14/12/2026** às 14h00, e se encerrará dia **17/12/2026** às 14h00, 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 17/12/2026** às 14h01, e se encerrará no dia **28/01/2027** às 14h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

PRORROGAÇÃO DO ENCERRAMENTO DOS LEILÕES - Nos termos do art. 21 da Resolução CNJ nº 236, de 13/07/2016, "Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade

de ofertar novos lances.” Para fins de operacionalização deste leilão, a apresentação de lance à vista ou de proposta de lance parcelado, registrada na plataforma nos 3 (três) minutos anteriores ao término previsto ou prorrogado do leilão, acarretará prorrogação por mais 3 (três) minutos, de forma sucessiva, enquanto houver nova oferta nesse intervalo. Esse período permitirá que todos os interessados, inclusive os coproprietários, participem da disputa e, se desejarem, exerçam o direito de preferência durante o próprio leilão. A prorrogação não afasta a prevalência do lance à vista sobre o lance parcelado (art. 895, § 7º, do CPC).

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 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data de início da alienação judicial.

PREFERÊNCIA NA ARREMATAÇÃO: É assegurado aos coproprietários o direito de preferência na alienação do bem comum, em igualdade de condições de oferta, nos termos do art. 1.322 do Código Civil e do art. 843, § 1º, do CPC. Conforme reconhecido judicialmente, TÂNIA BARACAT é titular da fração ideal de 4/6 (quatro sextos) do imóvel, VANIA BARACAT GRECCO DE MELLO é titular de 1/6 (um sexto) e o terceiro coproprietário é titular de 1/6 (um sexto). Em igualdade de condições, o coproprietário prefere ao terceiro estranho; entre os coproprietários, terá preferência aquele que houver realizado benfeitorias mais valiosas no bem e, não as havendo, aquele que possuir o maior quinhão. Assim, na inexistência de demonstração de benfeitorias mais valiosas realizadas por outro coproprietário, a preferência entre os condôminos caberá a TÂNIA BARACAT, titular da maior fração ideal.

PARTICIPAÇÃO E HABILITAÇÃO DOS COPROPRIETÁRIOS - Os coproprietários, inclusive TÂNIA BARACAT, poderão participar do certame, ofertar lances à vista e/ou parcelado, desde que realizem prévio cadastro e habilitação na plataforma www.nrnleiloes.com.br, observadas as exigências do edital e as hipóteses legais de impedimento do art. 890 do CPC.

PROCEDIMENTO PARA O EXERCÍCIO DA PREFERÊNCIA - Os coproprietários previamente habilitados poderão exercer o direito de preferência diretamente na plataforma eletrônica, durante a realização do respectivo pregão, mediante registro de lance à vista ou parcelado que iguale a melhor oferta válida de terceiro, no valor e nas demais condições aplicáveis. O exercício da preferência deverá ocorrer até o encerramento efetivo do leilão, consideradas as prorrogações sucessivas de 3 (três) minutos previstas no art. 21 da Resolução CNJ nº 236/2016 e na cláusula acima. Havendo nova oferta durante o pregão, o coproprietário interessado deverá exercer seu direito de preferência diretamente na plataforma eletrônica, em igualdade de condições com a melhor oferta válida, seja à vista ou parcelada, observadas as respectivas condições de pagamento e a prevalência legal do lance à vista sobre a proposta parcelada. O direito de preferência deverá ser exercido obrigatoriamente antes do encerramento definitivo do leilão, inclusive durante as prorrogações automáticas de 3 (três) minutos, quando aplicáveis. Encerrado definitivamente o leilão, não será admitida a apresentação de novos lances, tampouco o exercício posterior do direito de preferência.

PREFERÊNCIA EM CASO DE PROPOSTA DE LANCE PARCELADO - Sendo a melhor oferta juridicamente admissível uma proposta de aquisição parcelada, o coproprietário previamente habilitado poderá exercer a preferência durante o próprio pregão, inclusive nos períodos de prorrogação de 3 (três) minutos, mediante apresentação, pela plataforma, de proposta em condições iguais às da melhor proposta válida: valor total, percentual e valor da entrada, número e vencimento das parcelas, indexador de correção monetária, garantia e demais encargos. A preferência sobre proposta de lance parcelado não afasta a prevalência de lance à vista, nos termos do art. 895, § 7º, do CPC. O exercício da preferência e a seleção da proposta observarão a igualdade de condições e as regras legais de apreciação das propostas de lance parcelado.

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.

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, conterá 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.

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 bancário, sendo os dados informados oportunamente. 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 apregoado.

RELAÇÃO DO BEM – Um prédio, situado na Rua Guará nº 48, antiga Rua I, lote 26 da quadra 40, no 19º Subdistrito – Perdizes, e seu terreno medindo 13,00m de frente, por 30,00m da frente aos fundos e de ambos os lados, e 13,00m nos fundos, encerrando a área de 390,00m², confrontando com os lotes 25 e 27 da Rua Guará e lote 7 da Rua Duartina, que são ou foram da Cia. Paulista de Terrenos e Construções Sumaré. Contribuinte nº 012.122.0026-8, objeto da **matrícula nº 112.312 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP**. Conforme Av.1, o imóvel acha-se gravado por uma servidão de ar, luz, passagem de encanamentos e escoamento

de águas pluviais, constituída pela Sociedade Paulista de Terrenos e Construções "Sumaré" Ltda. A servidão é constituída em favor dos terrenos vizinhos e deverá observar as seguintes regras: a) Só será permitida a construção de prédio completamente isolado, que se destinará exclusivamente a moradia e que em hipótese alguma será adaptado para fins comerciais; b) A casa ficará recuada 5,00m, no mínimo, do alinhamento da rua; 2,00m no mínimo, de cada uma das divisas laterais do terreno e 9,00m no mínimo, da linha dos fundos do terreno; c) Fica entendido que os encanamentos de água e esgoto poderão atravessar o terreno dentro de 2,00m das divisas laterais do mesmo, pelo que, o devedor se compromete desde já a construir a respectiva servidão de passagem, se for exigida, bem como por si e seus sucessores, se comprometem desde já a permitir a passagem de encanamento de águas pluviais dos terrenos vizinhos, através do terreno de sua propriedade, quando a conformação dos terrenos assim exigir; d) A construção da garagem poderá ser feita no alinhamento da rua, se o terreno tiver grande corte; neste caso, a parte superior desta construção será completada com terraço. Conforme laudo de avaliação (fls. 113/151, 300/332 e 412/418), o imóvel possui área construída de 288,00m² e possui os seguintes ambientes: Casa principal: Hall de entrada, sala/sala de TV, sala de jantar, lavabo, cozinha, copa, 03 dormitórios, 02 banheiros, área de serviço, depósito, quintal com lazer, edícula – térreo; Edícula pavimento superior: dormitório, banheiro e dormitório. Eventuais regularizações registrais e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 2.030.000,00 (agosto/2023). Valor da Avaliação atualizado até outubro de 2026: R$ 2.331.738,93 (dois milhões, trezentos e trinta e um mil, setecentos e trinta e oito reais e noventa e três centavos) - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS: Consta conforme Av.8, que foi distribuída e admitida em Juízo, a ação de Execução sob o nº 4029332-61.2025.8.26.0100, em que são partes: Banco Bradesco S/A (exequente), contra Tania Baracat e outros (executados).

DÉBITOS DE IPTU: Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores: R$ 4.244,80 até 22/10/2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício Atual: R$ 1.654,89 até 22/10/2026.

Consta penhora no rosto dos autos (fls. 86), expedido nos autos do processo nº 0002253-49.2023.8.26.0100, em trâmite perante a 44ª Vara Cível do Foro Central.

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 fica a requerida supracitada 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, 26 de outubro de 2026.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

_____

FERNANDA AUGUSTA JACÓ MONTEIRO
Juíza de Direito