EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

26ª Vara Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo/SP

EDITAL DE 1º e 2º Leilão e de intimação do executado **JOSÉ ROBERTO CORTEZ** (CPF 199.440.048-04), bem como seu cônjuge, se casado for, da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP**, eventuais ocupantes dos imóveis abaixo e demais interessados, expedido nos autos da Ação **DE EXECUÇÃO,** em trâmite na 26ª Vara Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo/SP, ajuizada por **SUBCONDOMÍNIO GARAGE CONJUNTO NACIONAL (CNPJ 53.829.990/0001-31)** em face de **JOSÉ ROBERTO CORTEZ** - **processo nº 1046231-93.2022.8.26.0100**.

O Dr. **ROGÉRIO DE CAMARGO ARRUDA**, 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 dos bens descritos abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS IMÓVEIS - Os imóveis serão vendidos em caráter *"AD CORPUS"* e no estado em que se encontram, 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.

DATAS DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal WWW.NRNLEILOES.COM.BR, tendo o 1º Leilão início no dia **01/02/2027** às 14h00, e se encerrará dia **04/02/2027** 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 04/02/2027** às 14h01, e se encerrará no dia **24/02/2027, com os horários de encerramento especificados em cada lote**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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 DOS BENS – No 2º Leilão, o valor mínimo para a venda dos bens corresponderá a 50% (cinquenta 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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (conforme Art. 908, § 1º do Código de Processo Civil). "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. Conforme informado pelo patrono do condomínio exequente, caso o valor da arrematação não seja suficiente para a quitação integral dos débitos condominiais incidentes sobre os imóveis, a execução prosseguirá em face do executado integrante do polo passivo da ação, visando à cobrança do eventual saldo remanescente.

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 bem. 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 as descrições detalhadas dos bens a serem apregoados.

RELAÇÃO DOS BENS – **1)** Vaga correspondente a 1/856 avos para a guarda de um automóvel de passeio, em espaço não delimitado, nem privativo, denominada Quota de Participação Condominial nº 144, na unidade autônoma garagem do 1º e 2º subsolos do Conjunto Nacional, com entrada pelo nº 60 da Rua Padre João Manoel, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), com uma fração ideal equivalente a 22,4873m² sobre as áreas próprias e exclusivas da unidade; 4,9977m² sobre as áreas comuns pertencentes a essa unidade autônoma e 2,2115 de quota parte na fração ideal do terreno que lhe cabe. A unidade autônoma garagem situada no 1º e 2º subsolos tem capacidade para a guarda de 856 automóveis de passeio, correspondendo-lhe a parte ideal no terreno no total de 1.893,1137 avos, cada fração ideal da unidade autônoma garagem, recebe a denominação especial de Quota de Participação Condominial. O Conjunto Nacional acha-se construído em terreno com a área de 14.562,00m², medindo 123,40m de frente para Avenida Paulista, 118,00m da frente aos fundos, no lado direito de quem da Avenida olha para ele ao longo da Rua Augusta, 118,00m do lado esquerdo ao longo da Rua Padre João Manoel e, 123,40m nos fundos ao longo da Alameda Santos, compreendendo toda a quadra que confronta pela frente, lados e fundos com as referidas vias públicas. Contribuinte nº 010.068.0778-0, objeto da **matrícula nº 25.557 do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP**.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 75.000,00 (abril/2025). Valor da Avaliação atualizado até novembro de 2026: R$ 79.965,32 (setenta e nove mil, novecentos e sessenta e cinco reais e trinta e dois centavos) - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS: Consta conforme Av.7, penhora em favor de Fazenda Nacional, perante a 11ª Vara das Execuções Fiscais Federal da 1ª Subseção Judiciária em São Paulo, processo nº 0041595-18.2012.4.03.6182, ação de Execução Fiscal, e; Conforme Av.10, a penhora exequenda.

DÉBITOS DE IPTU: Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores: R$ 31.602,47 até 22/10/2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício Atual: R$ 2.604,92 até 22/10/2026.

DO ENCERRAMENTO DO LOTE: Este lote encerrará em 24/02/2027 às 14h00min.

2) Vaga correspondente a 1/856 avos para a guarda de um automóvel de passeio, em espaço não delimitado, nem privativo, denominada Quota de Participação Condominial nº 174, na unidade autônoma garagem do 1º e 2º subsolos do Conjunto Nacional, com entrada pelo nº 60 da Rua Padre João Manoel, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), com uma fração ideal equivalente a 22,4873m² sobre as áreas próprias e exclusivas da unidade; 4,9977m² sobre as áreas comuns pertencentes a essa unidade autônoma e 2,2115 de quota parte na fração ideal do terreno que lhe cabe. A unidade autônoma garagem situada no 1º e 2º subsolos tem capacidade para a guarda de 856 automóveis de passeio, correspondendo-lhe a parte ideal no terreno no total de 1.893,1137 avos, cada fração ideal da unidade autônoma garagem, recebe a denominação especial de Quota de Participação Condominial. O Conjunto Nacional acha-se construído em terreno com a área de 14.562,00m², medindo 123,40m de frente para Avenida Paulista, 118,00m da frente aos fundos, no lado direito de quem da Avenida olha para ele ao longo da Rua Augusta, 118,00m do lado esquerdo ao longo da Rua Padre João Manoel e, 123,40m nos fundos ao longo da Alameda Santos, compreendendo toda a quadra que confronta pela frente, lados e fundos com as referidas vias públicas. Contribuinte nº 010.068.0808-6, objeto da **matrícula nº 25.587 do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP**.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 75.000,00 (abril/2025). Valor da Avaliação atualizado até novembro de 2026: R$ 79.965,32 (setenta e nove mil, novecentos e sessenta e cinco reais e trinta e dois centavos) - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS: Consta conforme Av.10, penhora em favor de Fazenda Nacional, perante a 11ª Vara das Execuções Fiscais Federal da 1ª Subseção Judiciária em São Paulo, processo nº 0041595-18.2012.4.03.6182, ação de Execução Fiscal, e; Conforme Av.13, a penhora exequenda.

DÉBITOS DE IPTU: Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores: R$ 31.253,99 até 22/10/2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício Atual: R$ 2.604,92 até 22/10/2026.

DO ENCERRAMENTO DO LOTE: Este lote encerrará em 24/02/2027 às 14h10min.

3) Vaga correspondente a 1/856 avos para a guarda de um automóvel de passeio, em espaço não delimitado, nem privativo, denominada Quota de Participação Condominial nº 175, na unidade autônoma garagem do 1º e 2º subsolos do Conjunto Nacional, com entrada pelo nº 60 da Rua Padre João Manoel, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), com uma fração ideal equivalente a 22,4873m² sobre as áreas próprias e exclusivas da unidade; 4,9977m² sobre as áreas comuns pertencentes a essa unidade autônoma e 2,2115 de quota parte na fração ideal do terreno que lhe cabe. A unidade autônoma garagem situada no 1º e 2º subsolos tem capacidade para a guarda de 856 automóveis de passeio, correspondendo-lhe a parte ideal no terreno no total de 1.893,1137 avos, cada fração ideal da unidade autônoma garagem, recebe a denominação especial de Quota de Participação Condominial. O Conjunto Nacional acha-se construído em terreno com a área de 14.562,00m², medindo 123,40m de frente para Avenida Paulista, 118,00m da frente aos fundos, no lado direito de quem da Avenida olha para ele ao longo da Rua Augusta, 118,00m do lado esquerdo ao longo da Rua Padre João Manoel e, 123,40m nos fundos ao longo da Alameda Santos, compreendendo toda a quadra que confronta pela frente, lados e fundos com as referidas vias públicas. Contribuinte nº 010.068.0809-4, objeto da **matrícula nº 25.588 do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP**.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 75.000,00 (abril/2025). Valor da Avaliação atualizado até novembro de 2026: R$ 79.965,32 (setenta e nove mil, novecentos e sessenta e cinco reais e trinta e dois centavos) - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS: Consta conforme Av.11, penhora em favor de Fazenda Nacional, perante a 11ª Vara das Execuções Fiscais Federal da 1ª Subseção Judiciária em São Paulo, processo nº 0041595-18.2012.4.03.6182, ação de Execução Fiscal, 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$ 31.602,47 até 22/10/2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício Atual: R$ 2.604,92 até 22/10/2026.

DO ENCERRAMENTO DO LOTE: Este lote encerrará em 24/02/2027 às 14h20min.

CRÉDITO EXECUTADO: Débitos desta ação no valor de R$ 250.408,11 em novembro de 2026.

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 consta Embargos à Execução nº 1189751-43.2024.8.26.0100, que não foram recebidos no efeito suspensivo, tampouco ao Agravo interposto contra Decisão Denegatória de Recurso Especial é dotado do referido efeito. **Assim, pelo presente edital fica o executado supracitado 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, 03 de novembro de 2026.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

_____

ROGÉRIO DE CAMARGO ARRUDA

Juiz de Direito