

25ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação das executadas **TÂNIA CRISTINA PANUCCI (HERDEIRA DO ESPÓLIO DE LUIZ ANTONIO LIMA DE ANDRADE)** e **LUÍZA PANUCCI DE ANDRADE (HERDEIRA DO ESPÓLIO DE LUIZ ANTONIO LIMA DE ANDRADE)**, bem como dos titulares de domínio **LEILA DEMÉTRIO ALKESSUANI DARUJ** e **STELLA REGINA DARUJ**, bem como dos interessados **MIGUEL DARUJ NETO (HERDEIRO DE NELSON DARUJ)**, **PAULO DARUJ (HERDEIRO DE NELSON DARUJ)**, **LUIZ ANDRADE II**. A **Dra. Juliana Moraes Corregiari Bei**, MMª. Juíza de Direito da 25ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo – SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1111767-90.2018.8.26.0100** - em que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PILOTS** move em face do referido executado e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS LEILÕES: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.grupolance.com.br, com **1º Leilão** que terá início no dia **14/09/2026 às 00:00**, e terá **encerramento no dia 17/09/2026 às 13:12**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **20/10/2026 às 13:12 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada (arrematante) verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Daniel Melo Cruz, JUCESP nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Rua Convenção de Itu, nº. 129, Apto nº. 41, Jardim Paulista, Zona Central, Jardim Paulista, São Paulo - SP.

DÉBITOS: Constan débitos Condominiais no valor de **R\$ 354.179,50 (jul/2025-conf.fls.654-659)**; constam débitos tributários no montante de **R\$ 74.394,73 (jul/25)**. O(a) arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Consigno que as despesas condominiais e tributárias após a arrematação e até a imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante e tal circunstância deverá constar no edital.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem

arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.

DESOCUPAÇÃO: A DESOCUPAÇÃO do IMÓVEL será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS DECORRENTES DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DO APARTAMENTO Nº 41, localizado no 4º andar ou 6º pavimento do EDIFÍCIO PILOTIS, situado na Rua Convenção de Itu nº 129, esquina com a Alameda Itú nº 304, no 28º Subdistrito-Jardim Paulista, possui a área de 135,85m² correspondendo-lhe no terreno e demais coisas comuns do edificio a fração ideal de 3,63% do seu todo. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 009.073.0048-0 (AV.1). Matriculado no 4º CRI da Cidade de São Paulo sob nº 150.355.** OBS: Consta que o instrumento de “Compromisso de Venda e Compra” do imóvel a ser levado a leilão (fls. 525-529) foi integralmente quitado pelos adquirentes (conf.fls.541-566).

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Apto., a.t 135,85m², Cond. Ed. Pilotis, Jardim Paulista, São Paulo-SP.

ÔNUS: Não contam ônus sob a referida matrícula.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: expedida pela 41ª Vara Cível do Foro Central da Capital no proc. 0008972-52.2020.8.26.0100, (conf.fl.s.499).

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 979.000,00 (novecentos e setenta e nove mil reais) para maio/2023 (conf.fl.s.422-462).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.123.085,61 (um milhão, cento e vinte e três mil, oitenta e cinco reais e sessenta e um centavos) para ago/2026 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. 15:17.

Dra. Juliana Moraes Corregiari Bei

MMª. Juíza de Direito da 25ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo-SP.