2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP – J244995

Edital de Hasta Pública do(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e intimação, expedido nos autos da:

AÇÃO:	Cobrança Condominial
PROCESSO Nº:	0235021-52.1997.8.26.0004
EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):	Condomínio Edifício Stella Maris - CNPJ n° 56.997.745/0001-21
EXECUTADO(S)/RÉU(S):	Antônio Carlos Lima - CPF n° 185.480.758-72
TERCEIRO(S):	Vera Lucia Figueiredo Palma - CPF n° 153.560.348-81 Admo Construtora e Incorporadora Ltda - CNPJ n° 62.396.643/0001-53 Municipio de São Paulo/SP - CNPJ n° 46.395.000/0001-39
COPROPRIETÁRIO(S):	Benita Figueiredo - CPF n° 160.478.931-04 Wellington Vieira Figueiredo - CPF n° 003.195.521-52 Marcos Figueiredo - CPF n° 368.086.011-00 Jhonny Figueiredo - CPF n° 337.828.301-72 Vera Lucia Figueiredo Palma - CPF n° 153.560.348-81

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, na forma da Lei (art. 879, II, CPC e Resolução 236/16-CNJ), *FAZ SABER* que será(ão) levado(s) a público leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), conforme condições presentes neste edital e no site www.d1lance.com.br.

1ª PRAÇA: De **19/01/2027 às 15:00:00** até **22/01/2027 às 15:00:00** - valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De **22/01/2027 às 15:00:00** até **17/02/2027 às 15:00:00** - mínimo de **70%** do valor de 1ª Praça.

HORÁRIO: Oficial de Brasília/DF.

CONDUTORES: José Roberto Neves Amorim - JUCESP 1106 e JUCERJA 337, pela plataforma D1LANCE Leilões.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Cadastrar-se gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, podendo, inclusive, conter prova da existência de recursos e/ou meios suficientes para o pagamento do lance, com antecedência mínima de 72h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.d1lance.com.br. Os lances ofertados são irretratáveis e irrevogáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO: Caso identificada ocorrência técnica que impossibilite a devida finalização do leilão, será postergado o seu encerramento para o dia útil subsequente, no mesmo horário previsto neste edital, sem necessidade de nova publicação, nos termos do art. 900 do CPC. Todos os lances já ofertados serão preservados e a participação se dará apenas entre os usuários já habilitados.

ORGANIZAÇÃO DOS LOTES: Independentemente de como disposto no processo, ficará exclusivamente a cargo dos condutores, podendo optar por proceder à alienação de forma individual ou concentrada.

QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE: Tratando-se de bem indivisível, este será leiloado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza *propter rem**[1]***.

PAGAMENTOS: Lance e comissão deverão ser pagos em até **24h da finalização do leilão**, por meio de guia de depósito judicial. Decorrido o prazo, o lance imediatamente anterior será contemplado e submetido à homologação do MM. Juízo, responsável pela aplicação das medidas e sanções cabíveis. Caso seja recebida proposta em primeira praça e lance em segunda praça, o prazo para pagamento será contado a partir da publicação da decisão judicial que indicar a opção que deverá prevalecer.

COMISSÃO: 5% sobre o total da arrematação, não estando incluso no valor do lance. Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução (art. 7, §4º-Resolução 236/CNJ).

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

PROPOSTAS: Serão recebidas e submetidas à apreciação do MM. Juízo, **caso não haja lance.**

O lance é soberano e prefere a qualquer proposta ofertada em sua respectiva praça. Caso haja oferta de proposta em primeira praça, com valor superior a eventual lance em segunda praça, ambos serão submetidos à apreciação do MM. Juízo ao término do leilão.

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.**[3]**

LOTE 1

DIREITOS OU PROPRIEDADE: Direitos De Contrato Não Registrado

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): (i) Direitos Sobre um apartamento n° 103, localizado no 10° andar do Edifício Stella Maris, situado na Rua Anastácio de Souza Pinto, 333, esquina com a Rua Chico de Paula, no 4° Subdistrito - Nossa Senhora do Ó, contendo a área privativa de 73m² e área total comum de 25,755m², com a área total de 100,755m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,2227% no terreno condominial matriculado sob nº 63.363.
(ii) Direitos sobre uma vaga de garagem n° 63, localizada no 2° subsolo do Edifício Stella Maris, situado na Rua Anastácio de Souza Pinto, 333, esquina com a Rua Chico de Paula, no 4° subdistrito - Nossa Senhora do Ó, destinada ao estacionamento de um único veículo de passeio de padrão ou porto médio, contendo a área real privativa de 12,10m² e área real comum de 13,978m², com a área real total de 26,078m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,1835% no terreno condominial matriculado sob n° 63.363.

MATRÍCULA(S): (i) n° 178.345 do 8° CRI de São Paulo/SP; (ii) n° 178.350 do 8° CRI de São Paulo/SP

CONTRIBUINTE(S): (i) 104.115.0196-7; (ii) 104.115.0149-5

Informação do Oficial de Justiça, Avaliador ou Perito: O condomínio possui salão de festas, churrasqueira, playground e quadra. O apartamento possui 2 dormitórios e 2 banheiros.

ÔNUS: (i) Penhora em favor do Exequente (Av.1-13/02/17 - Proc. 0024566-36.2002.8.26.0004 - 2ªVC do Foro Regional IV da Lapa/SP; e Av.02-17/04/17 - Proc. 0235021-52.1997.8.26.0004 - 2ª VC do Foro Regional IV da Lapa/SP).

(ii) Penhora em favor do Exequente (Av.02-17/04/17 - Proc. 0235021-52.1997.8.26.0004 - 2ªVC do Foro Regional IV da Lapa/SP).

OBSERVAÇÕES: Os imóveis estão no nome de Admo Construtora e Incorporadora Ltda, no entanto a empresa se manifestou nos autos informando que foi firmado contrato de compra e venda com o executado e a Sra. Patrocínia, o qual está quitado, resta pendente a regularização registral acerca do quanto informado. Vale ressaltar que, a adquirente, Sra Patrocínia, faleceu estando também pendente de registro tal informação.

DEPOSITÁRIO(S): Antônio Carlos Lima - CPF n° 185.480.758-72

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 684.798,96 (em 11/2026) (será atualizado na data de disponibilização no site).

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: R$ 3.934,66 (em 11/2026)

DÉBITO DO PROCESSO (CONDOMINIAL): R$ 900.154,71 (em 06/2026)

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: O arrematante não possui responsabilidades pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação (arts. 130/186-CTN e Tese 1134 do STJ).

DEMAIS DÉBITOS: Eventuais ônus e outros débitos, inclusive os de natureza *propter rem* (condominiais), serão sub-rogados no valor da arrematação, consoante a ordem das respectivas preferências (art. 908-CPC).

BAIXAS REGISTRAIS: Finalizada a arrematação, mediante solicitação do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns) (art. 320-G do Prov. 188/24-CNJ).

CUSTAS E DESPESAS: O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO: O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO: Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: (11)3101-9851 (telefone/whatsapp) ou sac@d1lance.com.

INTIMAÇÃO: Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em 14/02/2017, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito (Cobrança Condominial nº 0024566-36.2002.8.26.0004). Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

JUIZ(A) DE DIREITO

[1] Apelação Cível nº 1011694-56.2022.8.26.0008.

[2] Precedentes: Agravos de Instrumento nºs 2199465-29.2018.8.26.0000, 2072683-74.2018.8.26.0000, 2151980-96.2019.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2070531-48.2021.8.26.0000. Apelação nº 1000190-38.2019.8.26.0629.

[3] Precedente: Agravo de Instrumento nº 2111849-45.2020.8.26.0000.