

24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **RENATA CARNEIRO DA CUNHA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 134.386.518-23, **por si e como inventariante do ESPÓLIO DE JAYME AUGUSTO PENTEADO DA SILVA TELLES**; e do interessado **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTO ANDRÉ**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 56.093.214/0001-04.

O **Dr. Claudio Antonio Marquesi**, MM. Juiz de Direito da 24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTO ANDRÉ** em face de **RENATA CARNEIRO DA CUNHA E OUTRO-Processo nº 0045929-13.2024.8.26.0100 (Principal nº 1049359-92.2020.8.26.0100) – Controle nº 813/2020**, e 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.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apreçado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 10/04/2026 às 15:30 h** e se encerrará **dia 13/04/2026 às 15:31 h**, 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 13/04/2026 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 05/05/2026 às 15:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

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 judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, 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 - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% 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, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **3% (três por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. 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.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. 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.

RELAÇÃO DOS BENS: MATRÍCULA Nº 71.069 DO 5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Apartamento nº 6 localizado no 2º andar do "Edifício Santo André", situado à Praça Buenos Aires, nº 752, no 7º Subdistrito-Consolação, contém a área total de 167,10m², excluídas as paredes externas e de contorno, cabendo-lhe no terreno a área de 60,607m², ou seja, 6,7627%. **Conta no R. 6 desta matrícula** que o proprietário JAYME AUGUSTO PENTEADO DA SILVA TELLES ou JAYME AUGUSTO DA SILVA TELLES, transmitiu a título de doação a RENATA CARNEIRO DA CUNHA, o imóvel objeto desta matrícula. **Consta no R. 7 desta matrícula** que JAYME AUGUSTO PENTEADO DA SILVA TELLES ou JAYME AUGUSTO DA SILVA TELLES, reservou para si o usufruto vitalício do imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av. 08 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária RENATA CARNEIRO DA CUNHA.

Consta às fls.462 dos autos, O apartamento penhorado é parte de uma unidade que ocupa todo andar, onde foram unificadas as unidades 5 e 6. A unidade 6 (objeto da avaliação), dotada de um dormitório com closet e banheiro privativo (suíte máster), 2(duas) salas,

lavabo, living, hall (galeria) e escritório. Áreas secas com piso de madeira, paredes com reboco fino e pintura à base de látex. Janelas em esquadrias de madeira acústica e porta de madeira. Áreas molhadas com piso cerâmico, banheiro com paredes com azulejos. Louças e metais de padrão superior. A unidade não tem vaga de garagem.

Consta às fls.532 dos autos, com efeito, apesar de ter sido realizada reforma para remodelar a distribuição interna das unidades condominiais, fazendo-as parecer como um único imóvel, é fato que os apartamentos possuem matrículas distintas, e a divisão cômoda das unidades, embora demande reforma, é possível para o retorno ao status quo ante, com individualização das mesmas.

Contribuinte nº 011.101.0034-5. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 56.395,33 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 19.054,91 (09/03/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.830.000,00 (um milhão oitocentos e trinta mil reais) para junho de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 585.643,17 (11/03/2025).

São Paulo, 10 de março de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Claudio Antonio Marquesi
Juiz de Direito