

12ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital - SP

Edital de 1º e 2º Leilão de bem IMÓVEL e para intimação de **DWK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, CNPJ/MF nº 15.500.807/0001-60, na pessoa do seu representante legal, expedido nos autos da Ação em Fase de Cumprimento de Sentença, requerida por **CONDOMINIO AUGUSTA COMERCIAL - CADORO**, CNPJ/MF sob nº 23.457.188/0002-88, na pessoa do seu representante legal. na pessoa do seu representante legal Processo nº **1042589-44.2024.8.26.0100**.

A Dra. **Isabela Canesin Dourado Figueiredo Costa**, Juíza de Direito da **12ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital - SP**, na forma da Lei, etc, **FAZ SABER** que, com fulcro no artigo 881 § 1º, do CPC e regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, através do Leiloeiro Público Oficial, **ALBERTO JOSÉ MARCHI MACEDO**, inscrito na JUCESP de nº 978, escritório na Rua Nestor Pestana, nº 125 - Cj. 74 - Consolação - São Paulo/SP, CEP 01303-010 e na forma do art. 879, II do CPC, regulamentado pelo Provimento 1625/2009, através do gestor judicial homologado pelo Tribunal de Justiça, www.albertomacedoleiloes.com.br, no dia **08/06/2026**, às **15h** terá início a **1ª praça e se estenderá por três dias subsequentes, encerrando-se em 11/06/2026, às 15h**, sendo entregue a quem mais der igual ou acima da avaliação, sendo que, em não havendo licitantes, abrir-se-á a **2ª praça no dia 11/06/2026, às 15h01min. e se encerrará no dia 01/07/2026, às 15h**, para o 2º Leilão, ocasião em que o referido bem será entregue a quem mais der, não devendo ser aceito lance inferior a **50%** da avaliação atualizada, nos termos do art. 262, das NSCGJ. Pelo presente edital, a executada **DWK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, CNPJ/MF nº 15.500.807/0001-60, na pessoa do seu representante legal, bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**, ficam **INTIMADOS** da penhora, avaliação e datas das praças, juntamente com cônjuge ou companheiro se casado for, bem como eventuais terceiros, caso não seja localizado para intimações pessoais, bem como os demais credores, nos termos do artigo 889 do CPC.

CONDIÇÕES DE VENDA: DOS LANCES: O presente Leilão será efetuado na modalidade "ON-LINE", os interessados deverão cadastrar previamente no portal para que participem do Leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.albertomacedoleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado. O incremento mínimo obrigatório é de **R\$ 5.000,00** (*cinco mil reais*), para o fim de lanços superiores ao lance corrente, conforme artigo 16, do Provimento CSM nº 1.625/2009.

DA HABILITAÇÃO NO LEILÃO: Para participar do leilão, o interessado deve realizar o cadastro através do site www.albertomacedoleiloes.com.br. Com o cadastro aprovado, é necessário habilitação para o lote de interesse, com o envio da seguinte documentação, enviada previamente: **Pessoa física:** (I) RG/CNH ou qualquer documento válido com foto; (II) comprovante de residência com no máximo 90 dias; (III) certidão de casamento (se casado, divorciado ou viúvo) ou certidão de nascimento, se solteiro. **Para pessoa jurídica:** (I) contrato social da empresa consolidado; (II) comprovante de endereço com no máximo 90 dias; (III) RG/CNH ou qualquer documento válido com foto do representante legal da empresa.

DO PAGAMENTO: O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial (a ser obtida na agência do fórum ou através do site www.tjsp.jus.br – Portal de Custas).

Caso o pagamento, do lance e ou comissão, não seja efetuado, o leiloeiro comunicará o ocorrido ao MM. Juiz, e será habilitado com vencedor o lance imediatamente seguinte, nos termos do art. 270 das Regras da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no artigo 897 do CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso com todos os ônus e implicações que decorram da sua omissão, incluindo o ressarcimento das despesas para a obtenção de novos documentos e a realização da nova praça.

PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado (Art. 895 e parágrafos seguintes CPC), observando que os lances para a venda parcelada terão que ser ofertados até o início da 1ª Praça pelo valor não inferior ao da avaliação e até o início da 2ª Praça pelo valor não inferior a **50%** do valor da avaliação. A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado (Art. 895, § 7º, CPC). Eventual descumprimento da proposta serão aplicadas ao arrematante as penas da lei (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de **5%** (*cinco por cento*) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante, no prazo de até 24 horas após o leilão, a ser adimplida através de boleto, **através do portal S4Pay, ou por transferência eletrônica para conta bancária de titularidade do leiloeiro.**

A comissão do leiloeiro não será devolvida em qualquer hipótese ao arrematante, salvo no caso de a arrematação vir a ser desfeita por ordem judicial ou ainda por razões alheias a vontade do arrematante, deduzidas despesas incidentes, nos termos do §3º, do art. 267 das Regras da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP.

DO INADIMPLEMENTO: Na hipótese, em qualquer momento, de desistência imotivada ou falta de pagamento dos valores pelo arrematante ou proponente será aplicada multa de 5% (*cinco por cento*) do valor da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo da aplicação das demais sanções cabíveis pelo MM Juiz do processo, podendo ainda o leiloeiro emitir título de crédito, objetivando a cobrança do valor, protestá-lo por falta de pagamento se for

o caso, sem prejuízo da propositura da ação executiva nos termos do artigo 39 do Decreto nº 29.981/32, podendo ainda incluir o arrematante/proponente nos serviços de proteção ao crédito.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO: Após a efetiva liquidação dos pagamentos acima, o auto de arrematação será assinado pelo Juiz.

DAS PENALIDADES: Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remisso eventual imposição de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do CPC, com a aplicação para o adquirente remisso do previsto pelos artigos 355 e 358 do Código Penal. Em caso de **ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO**, após a publicação do edital, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

FALE CONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Nestor Pestana, nº 125 - Cj. 74 - Consolação - São Paulo/SP, CEP 01303-010 – Tel. (11) 3227-4101, E-mail: alberto@albertomacedoleiloes.com.br.

DO BEM IMÓVEL: *“Escritório n. 307, tipo VI, localizado no 3.º pavimento do SUBCONDOMÍNIO ESCRITÓRIOS - CAD'ORO COMERCIAL, integrante do CONDOMÍNIO AUGUSTA COMERCIAL, situado na rua Augusta, n. 101 e 129, no 7º Subdistrito - Consolação, com a área privativa de 36,550m², a área comum total de divisão não proporcional de 12,129m², a área comum total de divisão proporcional de 34,871m², a área comum total de 47,000m², a área total de 83,550m², o coeficiente de proporcionalidade dentro do subcondomínio escritórios de 0,0027772 e a fração ideal do terreno de 0,0018329, com direito ao uso de 1 vaga de garagem, em local indeterminado, para estacionamento de 1 veículo de passeio, com o auxílio de manobrista.”*. C.C.M nº 006.070.1014-2. Matrícula nº 96.159, do 5º CRI da Capital – SP. **Avaliação (ABRIL de 2025): R\$ 452.067,27** (quatrocentos e cinquenta e dois mil, sessenta e sete reais e vinte e sete centavos), **que será atualizada até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.**

LOCAL ONDE SE ENCONTRA O BEM: Rua Augusta, 101 - Consolação, São Paulo - SP, 01305-000.

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES: Em análise a matrícula do imóvel, verificou-se constar PENHORA EXEQUENDA AV. 07. Verificou-se constar débitos tributários em aberto (IPTU) no valor de **R\$ 4.678,56**, inscritos em dívida ativa, bem como o IPTU não inscritos em dívida ativa.

O VALOR ATUALIZADO DO DÉBITO SERÁ JUNTADO AOS AUTOS EM MOMENTO OPORTUNO PELO EXEQUENTE.

DA VISITAÇÃO - Os bens levados a leilão judicial, poderão ser vistoriados, em horário comercial, devendo ser agendada a visita através de E-mail alberto@albertomacedoleiloes.com.br. Para realizar o agendamento, o interessado deverá enviar os seguintes documentos: (I) RG/CNH ou qualquer documento válido com foto; (II) comprovante de residência com no máximo 90 dias; (III) certidão de casamento (se casado, divorciado ou viúvo) ou certidão de nascimento, se solteiro); (IV) selfie segurando o documento de identificação enviado na altura do rosto e de forma legível. Salienta-se que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos possíveis interessados, e que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Frisa-se que independente da realização da visita ou não, a arrematação será por conta e risco do interessado.

OBS: A venda será efetuada em caráter “**AD CORPUS**” e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, sendo que a verificação dos documentos, gravames/credores bem como de área serão de responsabilidade do arrematante, sendo responsável por eventual. Nos termos do artigo 901 e artigo 903 do CPC, todos os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, bem como registro, ITBI, imissão na posse e demais providências que se façam necessárias serão de responsabilidade do arrematante, exceto os que se enquadrem nos artigos 130 § único do Código Tributário Nacional e Artigo 908, § 1º do Código de Processo Civil, (*§ 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.*), **caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do artigo 1.345 do CC.**

TAXAS E IMPOSTOS: Eventuais taxas ou impostos incidentes sobre o bem correrão por conta do arrematante ou adjudicante, com exceção dos débitos do § único do artigo 130 do CTN, que se sub-rogam sobre o preço do bem. “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”. Fica o executado, bem como os demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, na pessoa de seus advogados se não forem localizados para a intimação pessoal, nos termos do artigo 889, inciso I do CPC. **Não constam dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento.** Será o presente edital, afixado e publicado na forma da Lei. São Paulo, aos 23 de abril de 2026.

Dra. Isabela Canesin Dourado Figueiredo Costa
Juíza de Direito