



Leilões Judiciais

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - K-2642

ALESSANDRA CAVALCANTI ANTUNES - JUCESP Nº 1405

45ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL DE SÃO PAULO - TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) da nua propriedade do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **MANUEL JOAQUIM TEIXEIRA DE CARVALHO** (CPF/MF Nº 067.708.278-91), e seu cônjuge, se casado for, **JOSÉ CARLOS VIEIRA DE CARVALHO** (CPF/MF Nº 105.330.968-63), e seu cônjuge, se casado for, **JOÃO MANUEL VIEIRA DE CARVALHO** (CPF/MF Nº 105.330.938-48), e seu cônjuge, se casado for, **ANA LÚCIA VIEIRA DE CARVALHO** (CPF/MF Nº 105.330.928-76), e seu cônjuge, se casada for, bem como dos credores: **RAIMUNDO LEONARDO GODIM RODRIGUES** (CPF/MF Nº 029.258.778-34); **MERCEDES PRATES BELOTTI** (CPF/MF Nº 027.426.328-91); **JOSÉ GANDRA COUTO FERREIRA** (CPF/MF Nº 064.083.508-28); **MARIA MARGARIDA FERRÃO DE PENHA COUTINHO NINA DUARTE** (CPF/MF Nº 033.600.908-96); **CARLOS ALBERTO MARTINS TEIXEIRA** (CPF/MF Nº 535.712.668-20); **BANCO LUSO BRASILEIRO S/A** (CNPJ/MF Nº 59.118.133/0001-00); **PAULO SÉRGIO BISCARO** (CPF/MF Nº 082.001.608-07); **JOSÉ LUIZ DE OLIVEIRA** (CPF/MF Nº 763.456.538-53); **SÔNIA REGINA PEREIRA MARQUES** (CPF/MF Nº 012.535.518-12); **JOÃO CARLOS DA SILVA** (CPF/MF Nº 144.232.168-76) e **CARLA REGINA FERREIRA ALVES** (CPF/MF Nº 149.023.238-93).

O MM. Juiz de Direito Dr. Rogério Aguiar Munhoz Soares, da 45ª Vara Cível – Foro Central Cível de São Paulo, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARIA CRISTINA** (CNPJ/MF Nº 54.206.537/0001-31) em face de **MANUEL JOAQUIM TEIXEIRA DE CARVALHO** (CPF/MF Nº 067.708.278-91), **JOSÉ CARLOS VIEIRA DE CARVALHO** (CPF/MF Nº 105.330.968-63), **JOÃO MANUEL VIEIRA DE CARVALHO** (CPF/MF Nº 105.330.938-48) e **ANA LÚCIA VIEIRA DE CARVALHO** (CPF/MF Nº 105.330.928-76) nos autos do **Processo nº 1066642-02.2018.8.26.0100**, e foi designada a venda da nua propriedade do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL:

LOTE 01 - ENDEREÇO DO IMÓVEL: Praça da República, nº 386, Sala 71, Bairro: Centro, São Paulo/SP - CEP: 01045-906.

DADOS DO IMÓVEL	
Inscrição Municipal/Contribuinte	Matrícula Imobiliária
007.075.0115-6	11.553 - 5º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

ÔNUS DO IMÓVEL				
Registro	Data	Ato	Processo	Credores
R.8	14/01/1998	Usufruto	-	Manuel Joaquim Teixeira de Carvalho
R.11	24/03/2005	Penhora	0127402-56.2003.8.26.0100	Raimundo Leonardo Godim Rodrigues
R.12	19/03/2007	Penhora	0103554-40.2003.8.26.0100	Mercedes Prates Belotti
R.13	19/03/2007	Penhora	0119493-60.2003.8.26.0100	José Gandra Couto Ferreira
Av.14	15/06/2010	Penhora	0011867-11.2005.8.26.0100	Maria Margarida Ferrão de Penha Coutinho Nina Duarte
Av.15	07/10/2016	Penhora	041800-97.2004.5.02.0030	Carlos Alberto Martins Teixeira
Av.17	27/05/2019	Penhora	0161529-20.2003.8.26.0100	Banco Luso Brasileiro S/A
Av.18	09/10/2020	Indisponibilidade	0250700-04.2005.5.02.0078	Sonia Regina Pereira Marques
Av.19	19/04/2021	Indisponibilidade	01548002120-06.5.02.0090	João Carlos da Silva
Av.21	06/10/2021	Indisponibilidade	01262006420-06.5.02.0033	Paulo Sergio Biscaro
Av.22	19/09/2023	Penhora	0126200-64.2006.5.02.0033	Paulo Sergio Biscaro



Leilões Judiciais

Av.23	14/11/2023	Indisponibilidade	0051100-64.2006.5. 02.0046	José Luiz de Oliveira
-------	------------	-------------------	-------------------------------	--------------------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: O conjunto nº 71, do 7º andar ou 8º pavimento do Edifício Maria Cristina, sito à praça da República nº 386, no 7º subdistrito, Consolação, com a área total construída de 113,33m², sendo 99,20m² da unidade e 14,13m² parte da área comum, correspondendo-lhe uma parte ideal de 1,023% nas coisas comuns e no terreno, que tem a área de 609m².

OBS. 01: O imóvel possui hall de entrada, área de circulação, 02 (dois) banheiros, 03 (três) salas e copa. O Edifício Maria Cristina é constituído por bloco único, com 48 conjuntos comerciais e 03 lojas no pavimento térreo, com entrada social de pedestres pela Praça da República, nº 386. Em torno do imóvel há uma ocupação comercial bastante diversificada: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da própria Praça da República, Avenida Ipiranga e Rua 24 de Maio (Fls. 219/287).

OBS. 02: Há usufruto vitalício em favor de Manuel Joaquim Teixeira de Carvalho, ora executado, registrado sob nº 08 da Matrícula Imobiliária, nos termos do artigo 1.410, inciso I do Código Civil. Eventuais regularizações registrares/cadastrais serão de responsabilidade do arrematante.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS				
Requerimento	Anotação da Penhora	Valor	Processo/ Origem	Beneficiário/ Observações
Fls. 358/360	Fls. 370	R\$ 102.678,88 (Jul/2021)	1034197-53.2003. 8.26.0100	Banco Luso Brasileiro S/A
Fls. 382/387	Fls. 389	R\$ 601.476,77 (Jun/2021)	0041800-97.2004 .5.02.0030	Carlos Alberto Martins Teixeira
Fls. 590	Fls. 610	R\$ 1.184.406,43 (Mai/2022)	0048279-72.2004 .8.26.0100	Carla Regina Ferreira Alves
Fls. 642/644	Fls. 649	R\$ 228.213,69 (Ago/2022)	0126200-64.2006 .5.02.0033	Paulo Sérgio Biscaro
Fls. 808	Fls. 812	R\$ 619.652,24 (Jun//2024)	0093539-75.2004 .8.26.0100	Banco Luso Brasileiro S/A



Leilões Judiciais

Fls. 860/875	Fls. 876	R\$ 600.000,00 (Out/2023)	0051100-64.2006. 5.02.0046	José Luiz de Oliveira
--------------	----------	------------------------------	-------------------------------	--------------------------

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 281.728,00 (Ago/2024 - Homologação às fls. 812).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 303.995,69 (Abr/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 1.553,49 (Abr/2026) - R\$ 376,54 referente aos débitos não inscritos em Dívida Ativa e R\$ 1.176,95 referente aos débitos inscritos na Dívida Ativa.

DÉBITO EXEQUENDO/CONDOMINIAL: R\$ 100.267,00, sendo R\$ 78.315,66 referente a débitos condominiais e R\$ 21.951,34 referente aos honorários advocatícios e custas processuais (Dez/2021 - Fls. 459/461).

DATAS DO LEILÃO - HORÁRIOS CONSIDERADOS SÃO DE BRASÍLIA/DF

1ª Praça	
Início	22.06.26, às 15 horas e 30 minutos
Término	25.06.26, às 15 horas e 30 minutos

Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em:

2ª Praça	
Início	25.06.26, às 15 horas e 30 minutos
Término	15.07.26, às 15 horas e 30 minutos

02 - CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.kwara.com.br), sendo necessário sinal



Leilões Judiciais

não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - LEILOEIRA: O leilão será realizado pela Leiloeira Pública Oficial, **ALESSANDRA CAVALCANTI ANTUNES**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1405, através da plataforma **Kwara - Gestora de Leilões** (www.kwara.com.br). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal www.kwara.com.br (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 - PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a empresa Leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: judicial@kwara.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes

05 - ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).



Leilões Judiciais

06 - QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

07 - PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/pages/custas/inicial>, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Caso haja lance ofertado na plataforma do Leiloeiro, este permanecerá inalterado. E, em até 5 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 - COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial, a ser indicada ao interessado após a arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32). A comissão do Leiloeiro, 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.

09 - FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 08, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do Leiloeiro Oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.



Leilões Judiciais

10 - OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos condominiais, que possuem natureza *propter rem* (Decisão de fls. 999/1001), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

13 - VISITAÇÃO: O Leiloeiro, ou funcionário por ele indicado, está autorizado a diligenciar até o imóvel para vistoria e realização de fotografias, acompanhado ou não de interessados. A visita, quando autorizada, deverá ser agendada pelo e-mail: judicial@kwara.com.br, podendo ocorrer com acompanhamento de oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, o Leiloeiro poderá se fazer acompanhar por chaveiro para abertura de portas trancadas. Os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, também estão autorizados a realizar registros fotográficos para publicação no portal do Leiloeiro, com o objetivo de proporcionar aos licitantes pleno conhecimento das características do bem (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009).

14 - PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, independentemente de novo edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão, a praça poderá ser prorrogada pelo



Leilões Judiciais

prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Prorrogação”, nos termos “Condições de Venda” (artigo 900 do CPC).

15 - FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 - IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou através do endereço eletrônico judicial@kwara.com.br e WhatsApp (11) 5039-9339. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Kwara, no seguinte endereço: www.kwara.com.br.



Leilões Judiciais

18 - PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 29 de abril de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) - Diretor(a),
subscrevi.

DR. ROGÉRIO AGUIAR MUNHOZ SOARES
JUIZ DE DIREITO