

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Douto Juízo da 44ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público por meio do portal www.zallileiloes.com.br.

- PROCESSO:** [0018921-95.2023.8.26.0100](#) – Cumprimento de Sentença.
EXEQUENTE: Celso de Faria, CPF nº 030.504.488-57.
EXECUTADO: Walter Barbosa Cruz, CPF nº 829.631.348-00 e Claudete Souza Cruz, CPF nº 126.435.398-77.
INTERESSADOS: Condomínio Centro Comercial do Bom Retiro, CNPJ nº 54.638.440/0001-06 e Prefeitura Municipal de São Paulo, CNPJ nº 46.395.000/0001-39, ambos na pessoa de seus respectivos representantes legais. **Ocupantes dos imóveis.**
- 1º LEILÃO:** início em **17/06/2026**, às **11h00min**, e término em **23/06/2026**, às **11h00min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO:** início em **23/06/2026**, às **11h01min**, e término em **14/07/2026**, às **11h00min**;
LANCE MÍNIMO: **50% (cinquenta por cento)**¹ do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DOS BENS:

LOTE I: A unidade autônoma nº 424, localizada no 4º andar do Bloco B, integrante do CENTRO COMERCIAL DO BOM RETIRO, situado na Rua José Paulino, nº 226, no 15º Subdistrito - Bom Retiro, com a área construída de 77,32m² e uma fração ideal de 158/100.000 no terreno condominial. O referido edifício acha-se construído em terreno descrito na inscrição de condomínio nº 265, deste Cartório. **INSCRIÇÃO CADASTRAL** nº 008.043.0567-6. **MATRÍCULA** nº **110.737** do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **LOCALIZAÇÃO:** Rua José Paulino, nº 226, bloco B, unidade 424, Bom Retiro, São Paulo, SP, CEP: 01120-000. **DEPOSITÁRIO:** atual possuidor do bem. **AVALIAÇÃO:** R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) em 08/09/2025, que, atualizado corresponde a R\$256.542,92 (duzentos e cinquenta e seis mil, quinhentos e quarenta e dois reais e noventa e dois centavos). **ÔNUS:** Consta na matrícula do imóvel: AV-5 (23/05/2023): Ajuizamento de Execução ref. ao processo deste leilão. AV-6 (14/10/2024): Penhora do imóvel ref. ao processo deste leilão. Em consulta ao site da Prefeitura de São Paulo em 13/04/26, consta débito da parcela vencida em 30/03/2026 de IPTU no valor de R\$222,47. **DÉBITOS CONDOMINIAIS:** Não consta informação nos autos, seguindo notificado o condomínio, para, querendo, apontar eventual crédito condominial, sendo ônus do interessado a verificação pessoal de eventuais débitos.

LOTE II: A unidade autônoma nº 427, localizada no 4º andar do Bloco "B", integrante do CENTRO COMERCIAL DO BOM RETIRO, situado na Rua José Paulino, nº 226, no 15º Subdistrito - Bom Retiro, com a área construída de 105,23m² e uma fração ideal de 211/100.000 avos no terreno condominial. O referido centro comercial acha-se construído em terreno descrito na inscrição de condomínio nº 265, deste Cartório. **INSCRIÇÃO CADASTRAL** nº 008.043.0570-6. **MATRÍCULA** nº **112.936** do 8º Cartório de

¹ Art. 891. Não será aceito lance que ofereça preço vil. Parágrafo único. Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se preço vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação.

Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **LOCALIZAÇÃO:** Rua José Paulino, nº 226, bloco B, unidade 427, Bom Retiro, São Paulo, SP, CEP: 01120-000. **DEPOSITÁRIO:** atual possuidor do bem. **AVALIAÇÃO:** R\$290.000,00 (duzentos e noventa mil reais) em 08/09/2025, que, atualizado corresponde a R\$297.589,78 (duzentos e noventa e sete mil, quinhentos e oitenta e nove reais e setenta e oito centavos). **ÔNUS:** AV-4 (23/05/2023): Ajuizamento de Execução ref. ao processo deste leilão. AV-5 (14/10/2024): Penhora do imóvel ref. ao processo deste leilão. **DÉBITOS CONDOMINIAIS:** Não consta informação nos autos, seguindo notificado o condomínio, para, querendo, apontar eventual crédito condominial, sendo ônus do interessado a verificação pessoal de eventuais débitos.

LOTE III: A unidade autônoma nº 426, localizada no 4º andar do Bloco “B”, integrante do CENTRO COMERCIAL DO BOM RETIRO, situado na Rua José Paulino, nº 226, no 15º Subdistrito - Bom Retiro, com a área construída de 73,11m² e uma fração ideal de 126/100.000 avos no terreno condominial. O referido centro comercial acha-se construído em terreno descrito na inscrição de condomínio nº 265, deste Cartório. **INSCRIÇÃO CADASTRAL** nº 008.043.0569-2. **MATRÍCULA** nº **112.937** do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **LOCALIZAÇÃO:** Rua José Paulino, nº 226, bloco B, unidade 426, Bom Retiro, São Paulo, SP, CEP: 01120-000. **DEPOSITÁRIO:** atual possuidor do bem. **AVALIAÇÃO:** R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) em 08/09/2025, que, atualizado corresponde a R\$256.542,92 (duzentos e cinquenta e seis mil, quinhentos e quarenta e dois reais e noventa e dois centavos). **ÔNUS:** AV-5 (23/05/2023): Ajuizamento de Execução ref. ao processo deste leilão. AV-6 (14/10/2024): Penhora do imóvel ref. ao processo deste leilão. **DÉBITOS CONDOMINIAIS:** Não consta informação nos autos, seguindo notificado o condomínio, para, querendo, apontar eventual crédito condominial, sendo ônus do interessado a verificação pessoal de eventuais débitos.

LOTE IV: A unidade autônoma nº 425, localizada no 4º andar do Bloco “B”, integrante do CENTRO COMERCIAL DO BOM RETIRO, situado na Rua José Paulino, nº 226, no 15º Subdistrito - Bom Retiro, com a área construída de 76,79m² e uma fração ideal de 158/100.000 avos no terreno condominial. O referido centro comercial acha-se construído em terreno descrito na inscrição de condomínio nº 265, deste Cartório. **INSCRIÇÃO CADASTRAL** nº 008.043.0568-4. **MATRÍCULA** nº **112.941** do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **LOCALIZAÇÃO:** Rua José Paulino, nº 226, bloco B, unidade 425, Bom Retiro, São Paulo, SP, CEP: 01120-000. **DEPOSITÁRIO:** atual possuidor do bem. **AVALIAÇÃO:** R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) em 08/09/2025, que, atualizado corresponde a R\$256.542,92 (duzentos e cinquenta e seis mil, quinhentos e quarenta e dois reais e noventa e dois centavos). **ÔNUS:** AV-3 (23/05/2023): Ajuizamento de Execução ref. ao processo deste leilão. AV-4 (14/10/2024): Penhora do imóvel ref. ao processo deste leilão. **DÉBITOS CONDOMINIAIS:** Não consta informação nos autos, seguindo notificado o condomínio, para, querendo, apontar eventual crédito condominial, sendo ônus do interessado a verificação pessoal de eventuais débitos.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$1.126.350,83 em 07/2025 (fls. 322/324), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Alfio Carlos Affonso Zalli Neto, inscrito na JUCESP sob o nº 1.066, com escritório profissional à Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752, conj. 405, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05001-200, telefone 11 3872-7282, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal www.zallileiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@zallileiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)²; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão.

II - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: o 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 CTN e Tema nº 1134 do C. STJ, e exceto os débitos condominiais, os quais possuem natureza *propter rem*, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC³, configurando, portanto, em aquisição originária, de modo que os débitos anteriores à arrematação não serão de responsabilidade 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, nos termos do art. 500, § 3º, do CC⁴. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.⁵ Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

III - PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO (art. 895, §1º, do CPC): sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, e o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo INPC e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no [Portal](#), antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo; c) CRÉDITO: 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.

IV - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de boletos bancários em favor da ZALLI e/ou do Leiloeiro ou outro meio a ser indicado pelo Leiloeiro Oficial e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@zallileiloes.com.br. Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro à cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do § 3º, do art. 7º, da Res. CNJ

² Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.zallileiloes.com.br

³ Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. § 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.

⁴ Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

§ 3º Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresse, ter sido a venda *ad corpus*.

⁵ Art. 908, § 1º, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

236/2016. Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do Leiloeiro Público, bem como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação, conforme § 4º do art. 7º da Res. CNJ 236/2016.

V - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo Leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação/entrada e comissão do Leiloeiro, tal licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de sua maior oferta caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro a título de multa por inadimplência.

VI - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao Arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

VII – DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES: não será aceito qualquer pedido de desistência (ou arrependimento, maquiado de desistência) da arrematação, desde que haja o reconhecimento expresso do magistrado que se enquadrem nas hipóteses do § 1º do art. 903 do CPC. Em caso de não reconhecimento da desistência, poderá ser arrematante diretamente executado pelo valor ofertado acrescido da comissão do Leiloeiro, devidamente corrigido e com juros legais, além da multa a ser fixada pelo magistrado, salvo na hipótese do § 5º do art. 903 do CPC.

VIII - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.zallileiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil (“CPC”), Código Penal (“CP”), Código Tributário Nacional (“CTN”), Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021, Tema nº 1134 do C. STJ e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 13 de abril de 2026.

DR. CESAR AUGUSTO VIEIRA MACEDO
Juiz de Direito