4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **José Benedito de Oliveira** (CPF 007.012.018-86) e **Maria Cristina Bianchi Pereira de Oliveira** (CPF 035.398.468-08), bem como do credor hipotecário **Itaú Unibanco S.A.** (CNPJ 60.701.190/0001-04), nos autos da **Ação de Procedimento Sumário – Despesas Condominiais** requerida por **Condomínio Edifício Sainte Catherine**. Processo nº **0070297-27.2003.8.26.0002**.

A Dra. **Marian Najjar Abdo**, Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **17/10/25**, às **15h00** e se encerrará no dia **20/10/25** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **20/10/25**, às **15h01** e se encerrará no dia **10/11/25**, às **15h00,** do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizado por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1ª Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7°do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. A proposta de parcelamento deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Da Comissão – A comissão devida à leiloeira será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site www.destakleiloes.com.br. Os lanços ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lanços imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

Da Hipoteca – Será extinta a hipoteca gravada, por força da arrematação judicial, devendo a transferência do imóvel ao arrematante ser realizada de forma livre e desimpedida deste ônus, conforme artigo 1.499, inciso VI do Código Civil.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remição da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bens:

I – O apartamento n° 01, localizado no andar térreo do Edifício Sainte Catherine, situado à Rua Dr. Djalma Pinheiro Franco, n° 1.403, esquina da Rua das Laranjeiras, na Vila Santa Catarina, no 42° Subdistrito – Jabaquara, possuindo a área útil de 60,71m², a área comum de 34,08m², encerrando a área total construída de 94,79m², cabendo-lhe no terreno a fração ideal de 1,1923%. O referido edifício está construído em terreno já perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula n° 13.050 deste Registro. Imóvel objeto da matrícula nº 34.280 do 8° CRI de São Paulo/SP e com Inscrição Municipal sob n°089.149.0290-0.

Segundo laudo de avaliação o imóvel está localizado à Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº 1.403, Edifício Sainte Catherine, Vila Santa Catarina – São Paulo/SP. O apartamento nº 1 é constituído por hall de entrada, sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugadas e banheiro de serviço que foi transformado em despensa.

Ônus – Consta na R.8 (13/02/1986) Hipoteca de 1° grau, em favor de Unibanco Crédito Imobiliário S/A. Consta na Av.10 (16/04/2018) a penhora exequenda.

II – A vaga na garagem de n° P-26, localizada no andar térreo do Edifício Sainte Catherine, situado à Rua Dr. Djalma Pinheiro Franco, n° 1.403, esquina da Rua das Laranjeiras, na Vila Santa Catarina, no 42° Subdistrito – Jabaquara, possuindo a área privativa de 10,88m², uma área comum de 6,10m², encerrando a área total de 16,98m², cabendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,2136%. Imóvel objeto da matrícula nº 34.281 do 8° CRI de São Paulo/SP e com Inscrição Municipal sob n° 089.149.0409-1.

Segundo laudo de avaliação o imóvel está localizado à Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, nº 1.403, Edifício Sainte Catherine, Vila Santa Catarina – São Paulo/SP. Trata-se de vaga de garagem localizada no térreo do condomínio e de uso exclusivo para condôminos.

Ônus – Consta na R.8 (13/02/1986) Hipoteca de 1° grau, em favor de Unibanco Crédito Imobiliário S/A.

Avaliação conjunta – (novembro/2017) – R$350.000,00 que atualizada até agosto/2025 perfaz R$525.542,37. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, localização exata e estado de conservação, antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas no site são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Ficam os Executados, bem como o credor hipotecário e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC. Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais. São Paulo, 19/08/2025.

Marian Najjar Abdo
Juíza de Direito