



EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO PARA CIÊNCIA E INTIMAÇÃO DAS PARTES E INTERESSADOS

11º Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo-SP

Edital de 1º e 2º LEILÃO de bens imóveis e de intimação de: SABIÁ SUGAYA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA (CNPJ 17.209.287/0001-67), bem como CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ 00.360.305/0001-04), e PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (CNPJ 46.395.000/0001-39), e demais interessados, nos autos do Cumprimento de Sentença nº 0029117-27.2023.8.26.0100, promovido por EDUARDO LUIZ ELIAS DA SILVA RODRIGUES (CPF 367.677.508-24).

O Dr. **Luiz Gustavo Esteves**, MM. Juiz de Direito da 11ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital-SP, na forma da lei, etc., FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão, virem ou deste conhecimento tiverem e/ou interessar possa, que, com fulcro nos artigos 879, e seguintes, do Código de Processo Civil (CPC), 246 e seguintes, das Normas de Serviço da CGJ (NSCGJ), Provimentos CSM nºs 1625/2009, 2306/2015 e 2614/2021, do E. TJSP, e Resolução nº 236, do CNJ, a **Leiloeira Pública Oficial Sra. Giovanna Tavares Martins Kerry**, inscrita na JUCESP sob nº 1324, através da gestora de leilões **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br -, levará a público Leilão Judicial Eletrônico, ou seja, a público pregão de venda e arrematação, pelo maior lance, os bens imóveis a seguir descritos:

Lote 1. APARTAMENTO nº 110, em construção, localizado no 1º pavimento, com área real privativa de 31,161m², a área real de uso comum de 12,423m², a área real total de 43,584m², ao qual corresponde a fração ideal de 0,00562418% do terreno, do Empreendimento e Edifício denominado Connect Studios, localizado à Rua Oscar Cintra Gordinho, nº 33, Liberdade, São Paulo, Cep 01512-010, objeto e descrito na **matrícula mãe nº 23.769**, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP. **Avaliação:** R\$ 191.666,66, em março de 2026, que atualizado pela Tabela Prática de Débitos Judiciais do E. TJSP perfaz R\$ 199.585,58 e será atualizado à data do leilão.

Lote 2. APARTAMENTO nº 206, em construção, localizado no 2º pavimento, com área real privativa de 29,219m², a área real de uso comum de 11,788m², a área real total de 41,007m², ao qual corresponderá a fração ideal de 0,00533664% do terreno, do Empreendimento e Edifício denominado Connect Studios, localizado à Rua Oscar Cintra Gordinho, nº 33, Liberdade, São Paulo, Cep 01512-010, objeto e descrito na **matrícula mãe nº 23.769**, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP. **Avaliação:** R\$ 191.666,66, em março de 2026, que atualizado pela Tabela Prática de Débitos Judiciais do E. TJSP perfaz R\$ 199.585,58 e será atualizado à data do leilão.

Lote 3. APARTAMENTO nº 209, em construção, localizado no 2º pavimento, com área real privativa de 50,779m², a área real de uso comum de 21,277m², a área real total de 72,056m², ao qual corresponderá a fração ideal de 0,00963274% do terreno, do Empreendimento e Edifício denominado Connect Studios, localizado à Rua Oscar Cintra Gordinho, nº 33, Liberdade, São



Paulo, Cep 01512-010, objeto e descrito na **matrícula mãe nº 23.769**, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP. **Avaliação:** R\$ 191.666,66, em março de 2026, que atualizado pela Tabela Prática de Débitos Judiciais do E. TJSP perfaz R\$ 199.585,58, que será atualizado à data do leilão.

Ônus e observações: R.18, em 27/11/2015, incorporação imobiliária de prédio destinado a fins exclusivamente residenciais denominado "Connect Studios"; Av.20, em 27/11/2015, incorporação imobiliária submetida ao regime de afetação; Av.22, em 27/10/2016, revalidação e alteração de incorporação imobiliária; R. 23, em 06/02/2017, hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal para abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças e garantia de financiamento no valor de R\$ 8.821.802,71; R.26, R.29, R.32, R.35, R.38, R.41, R.47, R.50, R.56, R.59, R.62, R.65, R.68, R.71, R.74, R.77, R.80, R.83, R.86, R.90, R.93, R.96, R.99, R.102, R.107, R.110, R.113, R.116, R.119, R.122, R.125, R.128, R.131, R.134, R.137, R.140, R.143, R.146, R.149 e R.152, alienação fiduciária aptos 607, 608, 706, 1002, 1701, 1702, 401, 406, 502, 506, 709, 801, 1102, 1601, 1801, 1901, 2006, 1809, 1603, 1309, 602, 701, 1602, 1802, 1305, 1307, 1804, 1506, 504, 1806, 708, 1704, 604, 1201, 1803, 1904, 305, 908, 810 e 507, respectivamente, que não são objeto do leilão; Av.155, Av.156, Av.157, Av.158, Av.159, Av.160, Av.161, Av.162, Av.163, Av.164, Av.176, Av.178, Av.182, Av.183 e Av.184, penhora aptos 103, 104, 306, 105, 1207, 102, 205, 1603, 1106, 1107, 1603, 503, 1606, 301 e 302, respectivamente, que não são objeto do leilão; Av.179, Av.180 e Av.181, em 23/06/2025, penhora exequenda dos aptos 110, 206 e 209. **Anotações processuais:** consta do Ev. 644 petição da CEF na qual afirma ser credora do exequente no montante de R\$ 359.177,51, cuja anotação foi deferida no Ev. 646. **Débitos de IPTU:** segundo consulta on-line ao site da Prefeitura do Município de São Paulo-SP, constam débitos de IPTU na matrícula mãe, no valor, até junho presente, de R\$ 119.396,59, referente a 2025 e 2026.

Das datas do(s) leilão(ões) judicial(is) e do valor de venda do(s) bem(ns): O leilão será realizado por meio eletrônico, através da gestora **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br -, o **1º LEILÃO** terá início no dia **17 de Julho de 2026, às 14h00**, e término em **24 de Julho de 2026, às 14h00**, oportunidade em que somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao da avaliação; não havendo licitantes na primeira apregoação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º LEILÃO**, que se iniciará no dia **24 de Julho de 2026, às 14h01**, e se encerrará em **27 de Agosto de 2026, às 14h00**, ocasião em que não serão aceitos lances inferiores a **60%** (sessenta por cento) da avaliação do(s) bem(ns) atualizado pela Tabela Prática de Débitos Judiciais do E. TJSP.

Cadastro: O interessado deverá se cadastrar e apresentar as informações e documentação exigidas na plataforma **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br - e requerer, se o caso, a habilitação específica para este leilão. Caso o interessado figure como parte em algum processo judicial, especialmente no polo passivo, deverá apresentar certidão de objeto e pé, e, após consultas e análise, seu cadastro poderá ser recusado. O prazo para análise e conferência da documentação e eventual liberação do cadastro é de até 72 (setenta e duas) horas, e é contado a partir da recepção de todas as informações e documentos exigidos.

Da oferta de lance(s): Durante o leilão judicial eletrônico, os lances deverão ser oferecidos diretamente através do sistema gestor **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br - e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real da(s) oferta(s). Fica vedado o cadastramento e participação dos agentes elencados no artigo 890, do CPC.

Pagamento e recibo de arrematação: O(s) arrematante(s) deverá(ão) efetuar o pagamento do preço do(s) bem(ns) arrematado(s), no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pela Leiloeira. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Se o credor optar pela não adjudicação (artigo 876, CPC), participará do leilão judicial na forma da Lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço se for o único credor, até o valor atualizado do débito, mas se o valor exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação (artigo 892, § 1º, CPC).

Da comissão: O arrematante deverá pagar o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação a título de comissão de Leiloeiro, que não está incluso no lance, mediante depósito bancário (artigo 884, § único, CPC). A comissão de Leiloeiro não será devolvida ao arrematante em hipótese nenhuma, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante, devidamente deduzidas as despesas incorridas.

Pagamento à vista: O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC).

Pagamento parcelado: O interessado em adquirir o(s) bem(ns) penhorado(s) em prestações deverá apresentar a Leiloeira, por escrito, e igualmente perante a plataforma **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br - proposta de parcelamento do valor da arrematação, que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, I e II, do CPC, mediante e a partir de 25% (vinte e cinco por cento) à vista e o restante em até 30 (trinta) meses. Contudo, na hipótese exclusiva (e somente neste caso) de não haver proposta de parcelamento até o início do 2º Leilão, a possibilidade de pagamento parcelado se estenderá até o encerramento do 2º Leilão, através da apresentação de lance parcelado junto à plataforma **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br -, respeitada a prevalência do lance à vista (artigo 895, § 7º, CPC). O interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC), as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC), consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (dez por cento) sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC), e, para eventual hipótese de inadimplemento, declarar sua ciência sobre a possibilidade da parte credora pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, do CPC). A comissão de 5% (cinco por cento) de Leiloeiro não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista.

Da remissão ou acordo: Se a parte devedora ou qualquer interessado, após a publicação do edital, compor-se ou quitar o débito total ou parcialmente antes da data do leilão, ou em seu curso, serão devidas as despesas incorridas, fixadas neste caso em 2% (dois por cento) do valor mínimo do 2º leilão ou do leilão único. Se a remissão ocorrer após a realização do leilão judicial positivo, será devida a comissão integral fixada pelo MM. Juízo, conforme o disposto no artigo 7º § 3º, da Resolução 236/2016 do CNJ.

Auto de Arrematação: O auto de arrematação somente será assinado pelo MM. Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e comissão. Na hipótese de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 270, das NSCGJ do E. TJSP. Após assinado pelo MM. Juiz, pelo arrematante e pela Leiloeira, será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que sejam julgados procedentes os embargos do executado ou ação autônoma que trata o § 4º, do artigo 903, do CPC.

Carta de Arrematação: Decorrido o prazo de 10 (dez) dias úteis, previsto no § 2º do artigo 903, do CPC, sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º do mesmo dispositivo, será expedida a carta de arrematação.

Débitos tributários: Débitos tributários ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do artigo 130, § único, do Código Tributário Nacional (CTN).

Outros débitos e obrigações: Aplicar-se-á o artigo 908, do CPC, que dispõe: “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. § 2º Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora”, inclusive e não somente os débitos condominiais/associativos, de modo que o adquirente receberá os bens livres de quaisquer ônus. Eventual hipoteca extingue-se com a arrematação, na forma do artigo 1499, VI, do Código Civil (CC), operando-se a sub-rogação do direito real no preço e transferência do bem ao adquirente livre e desembaraçado de tal ônus por força do efeito purgativo do gravame.

Publicação do edital: O presente edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br -, e será acompanhado de descrição detalhada e, sempre que possível, ilustrada do(s) bem(ns), em conformidade com o § 2º, do artigo 887, do CPC.

Intimação do(s) executado(s), corresponsável(is) e interessado(s): Serão cientificados do dia, hora e local da alienação judicial por intermédio de seus advogados, em caso de representação incluindo nome do patrono, ficando os mesmos intimados das designações supra pelo presente edital, nos termos do artigo 889, I e § único, do CPC, que dispõe que “se o Executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação



considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão”. Eventuais credores preferenciais do(s) executado(s) ficam, desde já, intimados da data e horário do(s) leilão(ões) e do prazo de se habilitarem em seus respectivos créditos (art. 804, CPC). Os participantes do leilão não poderão alegar desconhecimento das cláusulas deste edital para se eximirem das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal, na forma do artigo 358, do Código Penal.

Informações: Poderão ser obtidas pessoalmente no Ofício em que tramita a ação ou através do e-mail contato@tenleilao.com.br ou telefone 11-4195-8444.

Disposição Final: O(s) bem(ns) e suas benfeitorias será(ão) vendido(s) em caráter AD CORPUS e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica. Compete ao interessado verificar o estado atual da obra do Edifício em que localizado o imóvel, pois, ao que consta, a mesma estaria atrasada. Eventual regularização e todos os impostos, taxas, custos e despesas de benfeitorias erigidas sobre o imóvel são de responsabilidade exclusiva do arrematante. Correrão por conta do(s) arrematante(s) as despesas e os custos relativos à desmontagem, transporte, desocupação e quaisquer outros provenientes da aquisição, tais como expedição e registro de Carta de Arrematação, custas, taxas e emolumentos, averbações, Imposto de Transmissão - ITBI, etc. Dado e passado nesta cidade.

São Paulo, 08 de junho de 2026

Giovanna Tavares Martins Kerry - Leiloeira Oficial - JUCESP 1324 - www.tenleilao.com.br

Dr. **Luiz Gustavo Esteves**, MM. Juiz de Direito