



EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 0000126-41.2023.8.26.0100
Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial
Exequirente: Condomínio Edifício Ciragan Office
Executado: Raquel Mordenti

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): RAQUEL MORDENTI (CPF/MF 37.759.428-82), e cõnjuge(s), se casado(s) for(em); bem como do(s) terceiro(s) a M. CERRI RAMOS & CIA. LTDA (CNPJ 59.908.889/0001-52), e ALCANCE LOCAÇÃO E COMÉRCIO DE MAQUINAS LTDA (CNPJ 14.131.317/0001-71); expedido na EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 0000126-41.2023.8.26.0100, em trâmite na 17ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CIRAGAN OFFICE (CNPJ 08.919.968/0001-28).

O MM. Juiz(a) de Direito Dra. LUCIANA BIAGIO LAQUIMIA, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pelo leiloeiro oficial EDUARDO DA SILVA PINTO, matriculado na JUCESP sob nº 980 na plataforma eletrônica (www.leilaoeletronico.com.br), nas condições seguintes:

BEM: CONJUNTO Nº 901, localizado no 9º andar ou 9º pavimento do EDIFÍCIO "CIRAGAN OFFICE", situado na Alameda Ministro Rocha Azevedo n 38, no 34º Subdistrito, Cerqueira César, desta cidade de São Paulo, com a área privativa de 132,850m², a área comum de 180,930m², sendo 146,235m² de área comum coberta, da qual 2,370m² correspondem a um (1) depósito indeterminado do 2º ou 3º subsolos, e 34,695m² de área comum descoberta, com direito a cinco (5) vagas indeterminadas na garagem dos subsolos do edifício, com capacidade para apenas um veículo de passeio ou utilitário em cada vaga, com emprego, de manobrista/garagista, totalizando a área de 313,780m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,5462% no terreno do condomínio. Matrícula nº 88.638 do 13º CRI de São Paulo. Contribuinte nº 010.099.1225-9.

A unidade leiloada está descrita pelo Laudo de Avaliação fls. 462/509 do processo nº 1013982-02.2016.8.26.0100 (processo principal).



ÔNUS:

Matrícula Imobiliária nº		88.638	13º CRI de São Paulo	
Inscrição Cadastral nº		010.099.1225-9		
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
AV.01	27/10/2019	Penhora Exequenda	1013982-02.2016.8.26.0100	Condomínio Edifício Ciragan Office
AV. 02	11/05/2021	Penhora	0001234-59.2012.5.15.0129	Fernanda Penteado Barbosa

Valor de avaliação: R\$ 1.930.000,00 (09/2020), atualizado para R\$ 2.756.653,58 (07/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 597.068,26 (até 07/2026) referente aos Débitos de IPTU. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial/Exequendo: R\$ 615.769,89 (21/05/2025) de Débitos Condominiais (fls. 84-86). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 02/11/2026 às 14:00hs, e termina em 05/11/2026 às 14:00hs; 2ª Praça começa em 05/11/2026 às 14:01hs, e termina em 26/11/2026 às 14:00hs.

3 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC), sendo aquelas de valor inferior ao da avaliação enviadas impreterivelmente até o encerramento do 1º Leilão, garantido por caução idônea, quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de bens imóveis. Deverá



ainda indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

4 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, o(s) arrematante(s) receberá(ão) e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

5 - DO INADIMPLEMENTO - Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, a qualquer momento, ainda será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

6 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista por meio de PIX/TED na conta do leiloeiro, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ), no prazo de até 24 horas. 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, deduzidas as despesas incorridas.

7 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL – Nos termos da decisão que determinou o leilão, no caso de remissão e/ou desistência da praça pelo(a)s exequente(s), e apenas se elas ocorrerem após a publicação do edital, a parte que remiu ou desistiu deverá arcar com os custos do leiloeiro, fixados em 3% sobre o valor atualizado da avaliação.

8 - DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, os débitos de condomínio, por sua natureza “*propter rem*”, bem como os débitos de IPTU, acrescidos das parcelas vincendas até a realização da alienação (mediante apresentação de



extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), **terão preferência sobre os demais (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN e Tema 1134 do STJ)**, e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter *ad corpus* e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, sendo que a baixa de eventuais gravames se dará nos termos do Art. 320-G da Resolução nº 188/24 do CNJ, ou seja, o MM. Juízo da causa determinará a baixa dos graves, sendo o custo de responsabilidade do arrematante, que também deverá se certificar da comunicação a quem de direito. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Em caso de haver Hipoteca gravada na matrícula, esta será cancelada nos termos do Art. 1.499, inc. VI, do Código Civil. Lavrado o auto de arrematação, com a subscrição deste por todos aqueles indicados por lei, a responsabilidade pelas obrigações de natureza *propter rem* passam a ser do arrematante, independentemente da imissão na posse, expedição de carta de arrematação ou registro desta. O exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, parágrafo primeiro, do CPC).

9 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site leilaoeletronico.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 1 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. Os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

10 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

11 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone/WhatsApp (11) 4118-



9558 e/ou e-mail: contato@leilaoeletronico.com.br. Para participar acesse www.leilaoeletronico.com.br.

Fica(m) o(s) requerido(s): RAQUEL MORDENTI, e cônjuge(s), se casado(s) for(em); bem como do(s) terceiro(s) a M. CERRI RAMOS & CIA. LTDA, e ALCANCE LOCAÇÃO E COMÉRCIO DE MAQUINAS LTDA, e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 10/04/2019 (fls. 269-270 do processo 1013982-02.2016.8.26.0100) e das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC).

São Paulo, 8 de julho de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscribi.

LUCIANA BIAGIO LAQUIMIA (JUÍZA)