

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO – TJSP
PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO

O Dr. Rafael de Carvalho Sestaro, Excelentíssimo Juiz de Direito da 3ª Vara da Família e Sucessões da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com fundamento nos artigos 882 a 903 do NCPC e Provimento CSM nº 1625/09 do TJ/SP, e ainda artigo 335, “caput”, do Código Penal, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o leilão público, presidido pela **Leiloeira Pública Oficial Sra. Fabiana Goldhar Raicher**, inscrita na **JUCESP sob nº 1314**, através do portal de leilões eletrônicos Máximo Leilões (www.maximoleiloes.com.br), para venda dos bens abaixo descritos.

Para conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação:

Processo: 1131034-09.2022.8.26.0100 – Herança Jacente

Requerente: Keila Cristina Santos da Silva Nascimento (CPF/MF sob. nº 381.166.548-02)

Curador: Dra. Fabiana Frizzo OAB/SP nº 139.781 – Espólio de Ivanete Navajas (CPF/MF sob. nº 266.200.558-00)

Interessados: Prefeitura Municipal de São Paulo (CNPJ/MF sob. nº 46.395.000/0001-39), Condomínio Ville de France (CNPJ/MF 04.450.849/0001-18).

Datas

1º Leilão com início no dia 21 de julho de 2026 às 11h00: Pelo valor de avaliação atualizado de R\$ 527.903,43 (quinhentos e vinte e sete mil, novecentos e três reais e quarenta e três centavos).

2º Leilão com início no dia 11 de agosto de 2026 às 11h00: caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que o(s) bem(ns) serão entregues a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a **50% (cinquenta por cento)**, conforme decisão de fls. 516/517 – 554/556, do bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital

IMÓVEL: O apartamento tipo “B”, localizado no 5º andar do EDIFÍCIO CHATEAU DE MARSEILLE, integrante do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO VILLE DE FRANCE”, situado à Rua Gaspar Fernandes, nº 191, esquina da Rua Guinle, Vila Monumento, no 12º SUBDISTRITO-CAMBUCI, com a área útil de 69,808m², a área comum de divisão não proporcional de 19,828m², correspondente a guarda de dois automóveis de passeio, de pequeno e médio porte, em locais indeterminados, na garagem do condomínio a área comum da divisão proporcional de 78,099m², a área total de 167,734m², e cabendo-lhe no terreno e nas partes comuns do condomínio e fração ideal de 1,25585%. O terreno constituído dos lotes nºs 15, 16, 17-A, 17-B, 17-C, 17-D e 17-E, da quadra nº 07, onde esta construído o referido empreendimento, encerra a área de 2.596,00m².

CADASTRO NA PREFEITURA MUNICIPAL LOCAL SOB O Nº 035.042.0079-0. Matrícula nº 150.518 do 06º CRI de São Paulo/SP.

ENDEREÇO: Rua Gaspar Fernandes, 191, Vila Monumento, Edifício Chateau de Marseille, apartamento: 53B, Cep; 01549-000

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 509.901,56 (quinhentos e nove mil, novecentos e um reais e cinquenta e seis centavos), em setembro de 2025, conforme laudo anexado às fls. 416/451.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 527.903,43 (quinhentos e vinte e sete mil, novecentos e três reais e quarenta e três centavos) – maio/2026. O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo para os débitos judiciais comuns.

DA VENDA: O(s) imóvel(is) serão vendidos em caráter “AD CORPUS” e 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; - que correrão por conta do(a) arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

ÔNUS: CONSTA DÉBITOS DE IPTU no valor de R\$ 5.453,89 (cinco mil, quatrocentos e cinquenta e três reais e oitenta e nove centavos) atinente ao ano de 2026, em maio de 2026. **NÃO CONSTAM VALORES EM ABERTO EM DÍVIDA ATIVA.** Até a realização deste edital, não houve o retorno quanto a eventuais débitos condominiais.

CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES: Os bens apregoados em leilão público serão adquiridos sem ônus para o comprador, sejam ele de natureza tributária (IPTU), LAUDÊMIO, serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC), ou seja, o imóvel será transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao cartório de imóveis e órgãos competentes. Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.maximoleiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante. O arrematante deverá ainda, assinar o auto de arrematação, conforme disposição do artigo 903, NCPC.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista ou a prazo. Pagamento à vista: o depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, (obtida através do site www.bb.com.br). Pagamento a prazo: depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor de lance mínimo, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, (obtida através do site www.bb.com.br) e o restante em até 30 (trinta) parcelas, com correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis) e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo (art. 891, parágrafo único, art. 895, § 1º, §2º, §7º e §8º, NCPC).

Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O arrematante pode pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015). Com igual destaque deve estar contido no edital que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC/2015). Propostas serão submetidas à apreciação pelo MM Juízo, somente se não houver lance a vista, pois o lance é soberano em face de qualquer proposta. Caso não haja lances dentro do previsto pelo edital homologado, poderá o interessado encaminhar a proposta ao leiloeiro em um prazo de 15 dias a contar do encerramento do leilão, para o Leiloeiro protocolar junto aos autos do processo com uma possível proposta desde que não seja abaixo do valor previsto pelo novo CPC/15.

DO PAGAMENTO DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO: Caso o credor/autor opte por participar da hasta pública, na forma da lei em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito da demanda processual, depositando o valor excedente no mesmo prazo.

DO USO DA PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, a quota parte do coproprietário ou cônjuge alheio ao processo em questão, de acordo com a lei o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, possibilitando a livre concorrência, realizará o pagamento proporcional dos valores, com exceção de sua cota parte pois já lhe pertence.

PAGAMENTO, COMISSÃO DO LEILOEIRO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito bancário (emitida pelo leiloeiro), bem como a comissão do leiloeiro no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de mais 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O leiloeiro emitirá cobrança de pagamento da comissão no mesmo momento de encaminhar a guia de dep. Judicial. Assinado o auto de arrematação a comissão será devida de maneira irretratável e irrevogável. Sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 -CNJ). Em caso de no trâmite do leilão houver quaisquer atos quanto a modifiquem quaisquer partes do processo, deverão manter a nomeação e a indicação homologada do leiloeiro, tendo em vista que o mesmo foi devidamente indicado e homologado pelo TJSP, inclusive por que o profissional é atuante nos (2) Estados, o que tramita a ação e também no Estado onde localiza-se o bem.

Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a entrega e publicação do edital, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de **3% (Três por cento)** do valor da avaliação, conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp. 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317). Em caso de pagamento da dívida ou acordo com a parte credora, fica o(a) Executado(a) ciente que deverá pagar ao

Leiloeiro, a título de Verba Honorária, o equivalente a 5% sobre o valor da avaliação do bem penhorado em conformidade com o Artigo 7º § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ.

As propostas de arrematação protocoladas nos autos do processo não estará isento da comissão do leiloeiro. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelos e-mails: karina@maximoleiloes.com.br e walter@maximoleiloes.com.br.

DA VENDA DIRETA: Caso o bem imóvel descrito neste edital não receba lances em nenhuma das praças, o referido bem será disponibilizado para venda direta pelo prazo de 90 (noventa) dias corridos, a contar do dia útil subsequente ao encerramento do 2º leilão.

Durante este período, o leiloeiro oficial designado no edital ficará autorizado a receber propostas de compra, com valor não inferior ao lance mínimo estabelecido para o 2º leilão, garantindo-se a comissão do leiloeiro de 5% sobre o valor da venda.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício Cível onde tramita a presente ação, no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Av. Brig. Faria Lima, 1690, conjunto 72 Jardim Paulista, São Paulo/SP, CEP 01451-001, através dos telefones (11) 92601-6033 | 93440-0400 | 99145-6033 ou pelos e-mails: karina@maximoleiloes.com.br e walter@maximoleiloes.com.br. Ficam os **EXECUTADOS**, seu cônjuge se casado for, a credores hipotecários e fiduciários caso tenha, demais exequentes interessados na alienação do bem e demais interessados, coproprietários, Prefeitura municipal, tutores e curadores caso tenha, **INTIMADOS** das designações supra, nos termos do art. 274, parágrafo único art. 887, § 2º, §3º e § 5º e art. 889, parágrafo único, todos do Novo Código de Processo Civil, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. Não consta nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.maximoleiloes.com.br. Será o edital, afixado e publicado.
São Paulo, 12 de junho de 2026.

Eu, _____, escrevente digitei.

Eu, _____, diretor(a) conferi e subscrevi.

DR. RAFAEL DE CARVALHO SESTARO