

Edital de 1º e 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO e de intimação de **JÚLIO CÉSAR GONÇALVES VICTOR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 060.649.608-41, **REINALDO CARLOS GONÇALVES VICTOR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 047.573.328-23, **MARIA DE FÁTIMA FERREIRA VICTOR**, inscrita no CPF/MF sob o nº 067.121.678-33, **GILVAN FRANCISCO DE ALMEIDA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 674.054.015-20, e a quem mais possam interessar, extraídas dos autos do **Cumprimento de Sentença – Liminar**, autos nº **0004234-16.2023.8.26.0100**, movido por **FERNANDA GASPAR CARDOSO DOS SANTOS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 324.652.058-54.

A **Dra. MELISSA BERTOLUCCI**, MM. Juíza da 27ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente edital virem ou dele tiverem conhecimento, que, com fundamento no artigo 879 e seguintes do CPC, e Provimento CSM nº 1625/09 do TJ/SP, através da leiloeira pública oficial **THAIS SPAGOLLA FERNANDES**, JUCESP nº 926, levará a público leilão de venda e arrematação, por meio da plataforma eletrônica da **1,2,3 LEILÕES** (www.123leiloes.com.br), o imóvel abaixo descrito nas seguintes datas:

1ª PRAÇA com início em **28/07/2026 às 15h** e término no dia **31/07/2026 às 15h**, não havendo lances superiores à avaliação, terá início imediatamente a **2ª PRAÇA** com término no dia **20/08/2026 às 15h**, ocasião em que o bem será arrematado pelo maior lance, **não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação atualizado, ressalvada determinação judicial diversa (art. 13 do Prov. CSM nº 1625/2009).**

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 37, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do EDIFÍCIO ANTILHAS, situado na Avenida 9 de Julho, nº 1.021, no 17º Subdistrito – Bela Vista, com área útil de **43,00m²**, e a fração ideal de **1,394%**. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de **669,00m²**.

De acordo com o laudo de avaliação, o apartamento possui um dormitório, sala, cozinha, banheiro e não possui vaga de garagem.



Endereço onde está situado o imóvel: Avenida Nove de Julho, nº 1.021, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP: 01313-000.

Imóvel matriculado sob nº 127.835 no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

Número de Inscrição Cadastral (IPTU): 006.065.0080-4.

ÔNUS: **Consta no R. 05** da matrícula, o arresto exequendo realizado nos autos principais, processo nº 0185171-07.2012.8.26.0100; **Consta na Av. 06** da matrícula, a penhora do imóvel nos autos nº 0107447-92.2010.8.26.0100, em trâmite perante a 7ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP; **Consta na Av. 07** da matrícula, a penhora exequenda realizada nos autos principais, processo nº 0185171-07.2012.8.26.0100.

Dos autos consta agravo de instrumento nº 2274708-32.2025.8.26.0000, tendo sido negado provimento, por v.u., pelo Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, pendente de interposição de eventual recurso.

VALOR do bem atualizado para **maio/2026: R\$ 255.174,26 (duzentos e cinquenta e cinco mil, cento e setenta e quatro reais e vinte e seis centavos).**

DÉBITOS DO IMÓVEL: Referido imóvel **não possui débitos de IPTU** junto a Municipalidade de São Paulo, conforme Certidão Conjunta Negativa de Débitos extraída no site da prefeitura em 05/03/2026. O imóvel é isento de IPTU para o presente exercício.

Referido imóvel **não possui débitos condominiais** junto ao CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANTILHAS até 05/03/2026, conforme declaração negativa de débitos.

O arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais, ainda que anteriores à arrematação (REsp 1769443 / PR, STJ).



Os débitos mencionados são meramente informativos, nos termos dos artigos 886, inciso VI e 903, §5º, inciso I, ambos do CPC, cabendo ao interessado a sua conferência, de forma que a leiloeira e o R. Juízo são isentos de qualquer responsabilidade em caso de eventual divergência encontrada e/ou apurada.

Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, ocorridos antes da lavratura do auto de arrematação, que serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do artigo 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do lance ou da entrada, em caso de proposta de aquisição parcelada, no prazo máximo de até 02 (dois) dias úteis a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil em favor do juízo da execução, conforme orientações enviadas pelo gestor por e-mail logo após a arrematação. A comissão do Gestor de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, deverá ser depositada nos autos, no mesmo prazo (art. 19 do Prov. CSM nº 1625/2009 e Prov. CSM nº 2152/2014), sendo vedada a cobrança da comissão de forma direta, mediante a emissão de boleto ou indicação de qualquer outro meio de pagamento ao arrematante. Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito da oferta ou desistindo o arrematante, sem justa causa, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, bem como contatará os licitantes que ofertaram os lances imediatamente anteriores, desde que observado o preço mínimo, para que manifestem seu interesse na arrematação, devendo tal circunstância ser submetida à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no artigo 897 do CPC ao arrematante, qual seja, a perda de caução, se existente, e proibição de participação no próximo certame (art. 21 do Prov. CSM nº 1625/2009). Em caso de não depósito do preço pelo arrematante, este incidirá em multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 77, do CPC, fixada em 1% sobre o valor do lance, limitada a cinco salários mínimos. 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 03 (três) 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, § 1º, do CPC).



PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito: até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizado, observado rigorosamente o quanto dispõe o artigo 895, inciso II, do CPC, sendo defeso à leiloeira aceitar lance após o início do certame, em desconformidade com o dispositivo legal supracitado. As propostas deverão constar no sítio eletrônico, na página do certame, antes do início da respectiva fase deste, dando-se publicidade aos demais interessados, sob pena de não serem consideradas como apresentadas, o que será comprovado pela leiloeira, caso consagre-se vencedora do certame. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista, e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

O auto de arrematação será assinado pelo Juiz somente após a comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão da leiloeira, dispensadas as demais assinaturas referidas no artigo 903 do Código de Processo Civil (art. 20 do Prov. CSM nº 1625/2009).

Lavrado o auto de arrematação, com a subscrição deste por todos aqueles indicados por lei, a responsabilidade pelas obrigações de natureza *propter rem* passa a ser do arrematante, independentemente da imissão na posse, expedição de carta de arrematação ou registro desta.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO e ACORDO: Em caso de remição ou acordo, antes do término do certame, deverá o executado indenizar a leiloeira pelas custas e despesas incorridas com o leilão, não incidindo, no caso, direito à percepção de comissão, ainda que tenham sido realizados lances por licitantes.



DAS CONDIÇÕES: O imóvel será vendido em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra e declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel, efetiva imissão na posse, atos atinentes à transferência de propriedade, baixa de gravames, regularização de áreas entre outras, correrão por conta do arrematante.

DO LEILÃO: O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do portal www.123leiloes.com.br, conforme autorizado pelo artigo 880, §3º do CPC e regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.123leiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados *on line*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances (art. 15 do Prov. CSM nº 1625/2009). 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 (art. 14 do Prov. CSM nº 1625/2009). Serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Prov. CSM nº 1625/2009);



DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio da leiloeira www.123leiloes.com.br, em conformidade com o disposto no artigo 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, sendo as fotos meramente ilustrativas.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório da leiloeira oficial, localizado na Rua Cardoso de Almeida, nº 1.506, Sala 1, Perdizes, Capital – SP, ou ainda, pelo telefone (11) 98383-7272 e e-mail: contato@123leiloes.com.br.

Ficam todos aqueles qualificados no preâmbulo do presente Edital, demais interessados, e respectivos patronos, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. E para que produza seus fins, efeitos e direitos, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, ___/___/2026. Eu, _____, Escrivã (o) Diretor(a), subscrevi.

Dra. MELISSA BERTOLUCCI

