

Edital de 1º e 2º **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO** e de intimação de **ELENICE ELEONORA REIS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 642.741.448-87, e a quem mais possam interessar, extraídas dos autos do **Cumprimento de Sentença – Dissolução**, autos nº **0013160-83.2023.8.26.0100**, movido por **ISABEL CRISTINA OLIVEIRA DA ROSA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 117.877.258-63.

O **Dr. RENATO DE ABREU PERINE**, MM. Juiz da 42ª 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 **08/09/2026 às 15h e término no dia 11/09/2026 às 15h**, não havendo lances superiores à avaliação, terá início imediatamente a **2ª PRAÇA com término no dia 01/10/2026 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, observando-se o previsto no artigo 843, § 2º do CPC.**

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA - APARTAMENTO Nº 81, localizado no 8º andar do EDIFÍCIO FLÓRIDA, integrante do condomínio Edifícios Flórida e Acapulco, à Rua Herculano de Freitas nº 131, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira César), com a área útil de 37,80m², área comum de 8,43m² e a área total de 46,23m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,888%. Os EDIFÍCIOS FLÓRIDA - bloco de frente, e ACAPULCO - bloco de fundos, acham-se construídos em terreno com uma área de 745,00m², descrito na instituição de condomínio registrada sob nº 1102 no L.8-E, deste Cartório.

De acordo com o laudo de avaliação, o apartamento conta com 01 dormitório e não possui vaga de garagem.



Endereço onde está situado o imóvel: Rua Herculano de Freitas, nº 131, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP: 01308-020.

Imóvel matriculado sob nº 37.368 no 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

Número de Inscrição Cadastral (IPTU): 010.048.0625-6.

ÔNUS: Não há ônus.

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS: A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (artigo 1.499, inciso VI, do Código Civil).

QUOTA-PARTE DO(S) COPROPRIETÁRIO(S) E/OU CÔNJUGE: Conforme disposto no artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora em bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação, é reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições e não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

VALOR do bem atualizado para **julho/2026: R\$ 350.839,27 (trezentos e cinquenta mil, oitocentos e trinta e nove reais e vinte e sete 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 01/07/2026. O imóvel é isento de IPTU para o presente exercício.



Referido imóvel **possui débitos** junto ao CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EDIFÍCIO FLÓRIDA ACAPULCO no valor de **R\$ 8.643,99 (oito mil, seiscentos e quarenta e três reais e noventa e nove centavos)**, atualizado até 06/07/2026, conforme extrato de débitos.

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 o leiloeiro 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 débitos de IPTU, taxas e impostos 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 24 (vinte e quatro) horas, ou em 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). Decorridos o prazo sem que o 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 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 (art. 21 do Prov. CSM nº 1625/2009). Neste caso, incidirá o arrematante 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).



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

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 o quanto dispõe o artigo 895 do CPC. As propostas deverão ser registradas no sistema, antes do início da respectiva fase do certame, 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. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (artigo 895 e seguintes, do Novo CPC). No caso de parcelamento a comissão do gestor deverá ser paga à vista, aplicam-se as demais regras do NCPC.

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.

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. 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.

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.

Dr. RENATO DE ABREU PERINE

