Edital de **1º e 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO** e de intimação de **NELSON MILANESE JUNIOR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 821.836.358-00, sua cônjuge **MARIA DE FATIMA SOUZA MILANESE**, inscrita no CPF/MF sob o nº 246.323.198-05, e a quem mais possam interessar, extraídas dos autos do **Procedimento Comum Cível – Extinção**, autos nº **1019300-82.2024.8.26.0003**, movido por **NIVALDO MILANEZ**, inscrito no CPF/MF sob o nº 031.421.148-90, casado com **IVETE CRISTINA TORSO MILANEZ**, inscrita no CPF/MF sob o nº 120.706.628-10, **NANCI MILANEZ**, inscrita no CPF/MF sob o nº 016.600.528-23, e **NORBERTO MILANEZ**, inscrito no CPF/MF sob o nº 056.879.658-66.

A **Dra. ADRIANA BRANDINI DO AMPARO**, MM. Juíza da 2ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara 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 23/11/2026 às 15h e término no dia 26/11/2026 às 15h, não havendo lances superiores à avaliação, terá início imediatamente a **2ª PRAÇA com término no dia 16/12/2026 às 15h**, ocasião em que o bem será arrematado pelo maior lance, **não sendo aceito lance inferior a 70% (setenta por cento) do valor de avaliação atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, § 2º do CPC.**

IMÓVEL: O APARTAMENTO Nº 84, localizado no 8º andar do "EDIFÍCIO ADRIANA", situado na Rua Jatobá ou Rua dos Jatobás, nº 80, na Vila Parque Jabaquara, no 42º Subdistrito – Jabaquara, possuindo a área útil de 54,97m2, a área comum de 23,15m2, mais a área comum de 22,56m2, correspondente a uma vaga indeterminada na garagem, localizada no sub-solo ou no andar térreo, para a guarda de um carro de passeio de padrão pequeno, com emprego de manobrista, perfazendo a área total construída de 100,68m2, correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 1,40991%.

De acordo com o laudo de avaliação, o apartamento é composto por 02 dormitórios, banheiro, sala de estar e jantar, cozinha e área de serviço. O condomínio possui salão de festas e um cantinho das crianças.

Endereço onde está situado o imóvel: Rua dos Jatobás, nº 80, Vila Parque Jabaquara, São Paulo/SP, CEP 04349-010.

Imóvel matriculado sob nº 76.072 no 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

Número de Inscrição Cadastral (IPTU): 091.017.0267-1.

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 **outubro/2026: R$ 318.512,96 (trezentos e dezoito mil, quinhentos e doze reais e noventa 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 08/10/2026. O imóvel é isento de IPTU para o presente exercício.

Referido imóvel **não possui débitos condominiais** junto ao CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ADRIANA, conforme informado pela administradora do condomínio por meio de mensagem eletrônica datada de 15/10/2026.

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, bem como a comissão do Gestor de 5% sobre o valor da arrematação, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil em favor do juízo, ou conforme orientações enviadas pelo gestor por e-mail logo após a arrematação. Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito, o gestor declarará o segundo lançador como vencedor do certame, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no artigo 897 do NCPC, e penalidade prevista no artigo 358 do Código Penal, tal informação será encaminhada ao R. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. A comissão do gestor não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo em caso de decisão judicial. Se o exequente arrematar a coisa, não estará obrigado a exibir o preço, salvo se exceder o seu crédito atualizado, caso em que depositará a diferença em três dias, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas (CPC, art. 892, §1º).

O auto de arrematação será assinado pelo juiz depois de comprovados os depósitos, bem como pelo arrematante e pelo leiloeiro (CPC, art. 903)

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 70% (setenta por cento) do valor da avaliação atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, § 2º do CPC. A proposta conterá, 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, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. 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 da execução ou acordo, será devida ao gestor comissão correspondente a 2,5% sobre o valor da avaliação corrigida do imóvel ou 5% sobre o valor do maior lance ofertado, prevalecendo o critério que resultar na maior comissão, nos termos do artigo 7º, §§ 3º e 7º da Resolução CNJ nº 236/2016.

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.

Dra. ADRIANA BRANDINI DO AMPARO