EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor Antonio Augusto Mestieri Mancini, Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 17ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil, que será realizado leilão público pelo portal **http://www.portalbayit.com.br/.**

PROCESSO Nº 0043112-20.2017.8.26.0100 - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. **EXEQUENTE:** CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIAMI AVENUE, CNPJ nº 372.409.359-49 **ADVOGADO(S):** IHURY BASTOS PEREIRA DARMONT, OAB/SP Nº 448.700 e FILIPE STARZYNSKI, OAB/SP Nº 311.399. **EXECUTADO(S):** JOSÉ ANTÔNIO VALDO, CPF nº 763.164.088-20 e IZABEL FRATUCCI VALDO, CPF nº 300.269.518-19. **ADVOGADO(S):** ROSANA MÁURA GOMES DA SILVA VALDO, OAB/SP nº 85.712. **INTERESSADO(S)**: ESPÓLIO DE NÉVIO VALDO, representado pela inventariante dativa FERNANDA FERNANDES GALLUCCI, OAB/SP nº 287.483 e PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO.

DATA: 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **07/12/2026 às 14:00h** e se encerrará em **10/12/2026 às 14:00h**. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **10/12/2026 às 14:01h** e se encerrará em **25/01/2027 às 14:00h**. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R$834.843,09 (oitocentos e trinta e quatro mil, oitocentos e quarenta e três reais e nove centavos) para novembro de 2026, conforme informado na petição de evento 402. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao exequente disponibilizar nos autos.

DESCRIÇÃO DOS BENS:

1) APARTAMENTO Nº 114, localizado no 11º andar ou 12º pavimento do “EDIFÍCIO MIAMI AVENUE”, situado na rua Cravinhos, nº 88, no 28º subdistrito - Jardim Paulista, contendo a área privativa de 85,2975ms2, a área comum de 22,5499ms2, e a área total construída de 107,8474ms2, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,4688% no terreno e partes e coisas de uso comum do edifício. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Cravinhos, nº 88, apto. 114, Jardim Paulista, São Paulo/SP, CEP: 01408-020. **MATRÍCULA**: 72.079 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo. **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA**: 014.048.0221-5. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$1.037.383,08, para agosto de 2024. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R$1.148.742,80 (um milhão, cento e quarenta e oito mil, setecentos e quarenta e dois reais e oitenta centavos), para novembro de 2026.

2) VAGA № 13, localizada no subsolo do "EDIFÍCIO MIAMI AVENUE", situado à rua Cravinhos, nº 88 no 28º subdistrito - Jardim Paulista, contendo a área privativa de 26,5189 ms2., a área comum de

7,0355ms2, a área total construída de 33,5544 ms2., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,4582% no terreno e partes e coisas de uso comum do condomínio. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Cravinhos, nº 88, apto. 114, vg ss13, Jardim Paulista, São Paulo/SP, CEP: 01408-020. **MATRÍCULA**: 72.080 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo. **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA**: 014.048.0138-3. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$162.000,00 para agosto de 2024. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R$179.390,18 (cento e setenta e nove mil, trezentos e noventa reais e dezoito centavos) para novembro de 2026.

ÔNUS DA MATRÍCULA:

1) MATRÍCULA 72.079: Av.13 - Penhora - Processo nº 0043112-20.2017.8.26.0100, da 17ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

2) MATRÍCULA 72.080: Não há ônus.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Processo nº 0126920-98.2009.8.26.0100, da 6ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo - Credor: Colégio Dante Alighieri (evento 67).

PROCESSOS PENDENTES: Ação de Sobrepartilha de Bens Sonegados - Processo nº 1049304-73.2022.8.26.0100 - 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O BEM:

1) MATRÍCULA 72.079: Constam débitos de IPTU inscritos em dívida ativa no valor de R$38.678,93 (trinta e oito mil, seiscentos e setenta e oito reais e noventa e três centavos) e referente ao exercício de 2026, no valor de R$3.447,86 (três mil, quatrocentos e quarenta e sete reais e oitenta e seis centavos).

2) MATRÍCULA 72.080: Constam débitos de IPTU inscritos em dívida ativa no valor de R$6.949,85 (seis mil, novecentos e quarenta e nove reais e oitenta e cinco centavos) e referente ao exercício de 2026, no valor de R$1.329,42 (mil, trezentos e vinte e nove reais e quarenta e dois centavos).

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DOS DÉBITOS: Os débitos que recaiam sobre o bem, de natureza tributária (IPTU/ITR) ou *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC).

HIPOTECA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Tratando-se de imóvel gravado com hipoteca ou alienação fiduciária, com relação à HIPOTECA, esta será extinta com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil). Com relação à ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o arrematante se sub-rogará nos direitos do antigo devedor fiduciante em relação ao credor fiduciário e será de sua responsabilidade todas as providências necessárias para regularização do contrato.

CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus, o interessado deverá verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

CONDIÇÕES DE VENDA: O leilão eletrônico será conduzido pela Leiloeira Oficial **AMANDA PRISCILA PENA CREPALDI - JUCESP 1001,** através do portalbayit.com.br.

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente pelo site do Leilão Judicial Eletrônico, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para início do leilão, aceitar os termos e condições informados e enviar os seguintes documentos: **I** – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; **II** – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF) ou procuração do representante. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC). Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante o período mínimo de 20 dias posteriores à data de sua abertura. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem

exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar- se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

PROPOSTA CONDICIONAL: Fica autorizada a recepção de propostas condicionais, desde que não seja por preço considerado vil, durante a realização dos leilões e pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a sua finalização.

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado no prazo de 24h:

I - À VISTA: através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão, ou, no prazo de 15 (quinze) dias, mediante caução. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).

II - PARCELADO: para pagamento nesta modalidade, a proposta deverá obedecer os termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, indicando sinal de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista, em 24h a contar da finalização do leilão; e o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses. GARANTIA: até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca; INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA: o saldo remanescente deverá ser corrigido por índice monetário.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: Fixada em **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço. O pagamento será feito através de depósito bancário, no prazo de 24h, e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@portalbayit.com.br. Havendo transação, após designada arrematação e publicados os editais ou de pagamento da dívida, a comissão do leiloeiro será de 1% (um por cento) do valor da transação/pagamento, a ser pago nos termos do acordo ou, não havendo menção à questão no termo de transação, pelo executado. Havendo adjudicação, será de 1% (um por cento) do valor da adjudicação, a ser pago pela parte exequente. Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@portalbayit.com.br.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@portalbayit.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro, para abertura da porta que estiver trancada. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação ou pelo endereço eletrônico contato@portalbayit.com.br.

INTIMAÇÕES: Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes - **INTERESSADO(S) E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTE CERTAME**, ficando intimados do Leilão se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime (art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.

São Paulo,11 de novembro de 2026.

_____

Dr. Antonio Augusto Mestieri Mancini
Juiz de Direito