

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO, INTIMAÇÃO DAS PARTES E CONHECIMENTO DE TERCEIROS

AÇÃO: Cumprimento de Sentença

PROCESSO Nº: 0163758-50.2003.8.26.0100

EXEQUENTE: Condomínio Edifício Phoenix, inscrito no CNPJ/MF sob nº 02.895.237/0001-03

EXECUTADOS: Fábio Malvestio Faria, CPF/MF nº 117.846.048-79, e Valéria Schapowal Faria, CPF/MF nº 247.411.298-70

TERCEIROS: JEAN-LUC CHARLES MARIE SORNAY, APLUB CAPITALIZAÇÃO S/A, MOLTEC INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MOLDES LTDA., EDIFÍCIO SAN MARCO, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP, VALERIA LUCAS, MARIA ISABEL RAMOS DE MELLO, GHR CONSTRUTORA INSTALADORA E COMERCIAL LTDA. – ME, EDI CARLOS JOSÉ DE CASTRO, WALMIR SCARIONE, SUELI BIASETTI, COZIR & MARTINEZ LTDA – ME, MARCELO ZAHER CARNIELLI, ARNALDO GOMES DA SILVA, ISABEL CRISTINA VILLANI MANTELATO, UNIÃO FEDERAL – FAZENDA NACIONAL, SUZE MATIAS, ROSEMEIRE MACHADO DE JESUS, JULIANA LATERZA GONÇALVES DE MENEZES-ME, OSMANO GOMES DO NASCIMENTO, VALMIR SCARIONE, PAULO CURVACHO CERQUEIRA e PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO.

O Dr. **DIEGO BOCUHY BONILHA**, Juiz de Direito, na forma da Lei (art. 879, II, e art. 887 do CPC, e Resolução 236/2016-CNJ), **FAZ SABER** que será levado a público leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), conforme condições presentes neste edital e no sítio eletrônico **www.gaialeiloes.com.br**, sob a condução da Leiloeira Oficial **PRISCILA DA SILVA JORDÃO**, inscrita na JUCESP sob o nº 1.081, com endereço na Av. Nove de Julho, 3405, 3º andar – Conj. 308, Jundiaí/SP, CEP 13.208-056.

DATAS DAS PRAÇAS

1ª PRAÇA: de 26/10/2026, às 14h00, até 29/10/2026, às 14h00

2ª PRAÇA: de 29/10/2026, às 14h01, até 24/11/2026, às 14h00

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

Cadastrar-se gratuitamente no sítio eletrônico **www.gaialeiloes.com.br** e encaminhar a documentação necessária, habilitando-se na página específica desta praça com antecedência mínima de 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término da 1ª ou da 2ª Praça. Aquele que se habilitar para a 1ª Praça estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. Os lances ofertados são irretratáveis e irrevogáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

Para Pessoa Física: documento de identificação válido, comprovante de endereço emitido há no máximo 90 (noventa) dias e certidão de casamento (se casado, viúvo ou divorciado). Para Pessoa Jurídica: cartão de CNPJ, contrato social, comprovante de endereço e documento de identificação válido do sócio responsável.

ORGANIZAÇÃO DOS LOTES

Os apartamentos nº 111 e nº 121 permanecem lançados na mesma matrícula nº 89.366 do 1º CRI de São Paulo/SP, na qual originalmente formavam conjunto tipo triplex. Embora as escadas internas de interligação tenham sido removidas e as unidades possuam hoje acessos físicos independentes, o vínculo registral único subsiste. Seguindo o raciocínio do Laudo de Esclarecimento do perito judicial Eng. Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto (valores individuais apenas para composição da avaliação e valor de mercado do conjunto), **OS IMÓVEIS NÃO PODERÃO SER VENDIDOS SEPARADAMENTE**. A alienação ocorrerá exclusivamente em conjunto, em lote único, correspondente à situação “c” do laudo (apto 121 + apto 111 + 10 vagas + 2 depósitos).

Não haverá alienação individual dos apartamentos. O arrematante do conjunto assumirá, às suas expensas, eventual regularização física, cadastral, municipal e registral do imóvel, observadas as determinações judiciais e registrares aplicáveis.

QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE

Tratando-se de bem indivisível, este será leiloado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843 do CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza *propter rem*.

PAGAMENTOS

Lance e comissão deverão ser pagos em até 24 (vinte e quatro) horas da finalização do leilão, por meio de guia de depósito judicial, a qual poderá ser obtida em link específico do Banco do Brasil. Decorrido o prazo, o lance imediatamente anterior será contemplado e submetido à homologação do MM. Juízo, responsável pela aplicação das medidas e sanções cabíveis. As guias da arrematação serão enviadas pela Leiloeira Oficial ao término da praça, por e-mail.

Caso seja recebida proposta em primeira praça e lance em segunda praça, o prazo para pagamento será contado a partir da publicação da decisão judicial que indicar a opção que deverá prevalecer.

COMISSÃO

5% (cinco por cento) sobre o total da arrematação, não estando incluso no valor do lance. A comissão deverá ser paga pelo arrematante no prazo de até 24 horas após a declaração do vencedor, conforme instruções encaminhadas por e-mail. A restituição da comissão observará a decisão judicial e a causa do eventual desfazimento da arrematação, não sendo devida quando o desfazimento decorrer de ato, omissão, desistência ou inadimplemento imputável ao arrematante.

MULTA E INADIMPLEMENTO

Havendo desistência ou não pagamento, será fixada multa pelo MM. Juízo, sem prejuízo da multa moratória de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da Leiloeira Oficial. Poderá a Leiloeira Oficial emitir título de crédito para cobrança, encaminhando-o a protesto, sem prejuízo da execução prevista no art. 39 do

Decreto nº 21.981/32 e da inclusão nos serviços de proteção ao crédito. Aplicam-se, ainda, as sanções do art. 897 do CPC ao arrematante remisso.

PROPOSTAS E PAGAMENTO PARCELADO

Serão recebidas propostas até o encerramento do leilão e submetidas à apreciação do MM. Juízo, caso não haja lance (que é soberano e prefere a qualquer proposta recebida em sua respectiva praça).

O interessado em adquirir o bem em prestações deverá apresentar proposta por escrito, até o início do Primeiro Leilão, por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do Segundo Leilão, por valor não inferior a **50% (cinquenta por cento)**. A proposta deverá conter, obrigatoriamente, o pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, depositado por guia judicial no prazo de 24 horas do encerramento da hasta, sendo o saldo parcelado em, no máximo, 30 (trinta) meses, em parcelas mensais e sucessivas, garantido por hipoteca do próprio bem (art. 895, § 1º, do CPC).

A apresentação da proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, § 6º, do CPC). A proposta à vista sempre prevalecerá sobre as propostas parceladas (art. 895, § 7º, do CPC). Havendo mais de uma proposta parcelada, será vencedora a mais vantajosa (maior valor ou, em igualdade, a formulada em primeiro lugar — art. 895, § 8º, do CPC). No atraso de qualquer prestação, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as vincendas (art. 895, § 4º, do CPC).

DIREITO DE PREFERÊNCIA

Havendo mais de um pretendente, proceder-se-á à disputa entre eles, observando-se os direitos de preferência previstos nos arts. 892 e 893 do CPC. O interessado que pretenda exercer preferência deverá estar previamente cadastrado e habilitado na plataforma, identificando-se e apresentando os documentos comprobatórios antes do encerramento do leilão.

RELAÇÃO DOS BENS E LOTES — OFERTA EXCLUSIVAMENTE EM CONJUNTO (OS IMÓVEIS NÃO PODERÃO SER VENDIDOS SEPARADAMENTE)

LOTE Nº 1 — APARTAMENTO Nº 121 + 6 VAGAS + DEPÓSITO

(i) **Apartamento nº 121**, localizado no 11º andar do EDIFÍCIO PHOENIX, situado na R. João Luís Vives, nº 61, no 9º subdistrito — Vila Mariana. De acordo com a Convenção do Condomínio, a unidade nº 121 (área privativa de 527,640 m²) é composta de hall social, banheiro, 3 salas de estar — sendo uma íntima —, varanda, sala de jantar, escritório, 4 suítes — sendo uma com closet —, hall e corredor de circulação, 2 escadarias de acesso à cobertura, copa, cozinha, despensa, área de serviço, 2 dormitórios de empregados, banheiro e hall de serviço. Contribuinte nº 039.181.0107-1. Matrícula nº 89.366 do 1º CRI de São Paulo/SP. Segundo informações da administração e zeladoria do condomínio, as unidades em determinado tempo foram unificadas, conforme consta da matrícula; todavia, as escadas de acesso do apartamento inferior para a cobertura foram retiradas pelo proprietário e atualmente são independentes, segundo também a descrição original da convenção do condomínio;

(ii) Vaga simples nº 17, no 3º subsolo do EDIFÍCIO PHOENIX, R. João Luís Vives, nº 61, Vila Mariana, São Paulo/SP, área privativa de 11,5 m², área comum de 28,815 m², área total de 40,315 m² e fração ideal de 0,3708%. Contribuinte nº 039.181.0088-1. Matrícula nº 77.371 do 1º CRI de São Paulo/SP;

(iii) Vaga simples nº 18, no 3º subsolo, área privativa de 11,5 m², área comum de 28,815 m², área total de 40,315 m² e fração ideal de 0,3708%. Contribuinte nº 039.181.0089-8. Matrícula nº 77.372 do 1º CRI de São Paulo/SP;

(iv) Vaga simples nº 19, no 3º subsolo, área privativa de 11,5 m², área comum de 28,815 m², área total de 40,315 m² e fração ideal de 0,3708%. Contribuinte nº 039.181.0090-1. Matrícula nº 77.373 do 1º CRI de São Paulo/SP;

(v) Vaga simples nº 20, no 3º subsolo, área privativa de 11,5 m², área comum de 28,815 m², área total de 40,315 m² e fração ideal de 0,3708%. Contribuinte nº 039.181.0091-1. Matrícula nº 77.374 do 1º CRI de São Paulo/SP;

(vi) Depósito nº 4, no 3º subsolo, área privativa de 6,46 m², área comum de 4,3 m², área total de 10,76 m² e fração ideal de 0,1584%. Contribuinte nº 039.181.0062-6. Matrícula nº 77.375 do 1º CRI de São Paulo/SP;

(vii) Garagem Dupla nº 10/11, no 3º subsolo, área privativa de 25 m², área comum de 62,608 m², área total de 87,608 m² e fração ideal de 0,8056%. Contribuinte nº 039.181.0052-9. Matrícula nº 77.378 do 1º CRI de São Paulo/SP.

AVALIAÇÃO TOTAL DO LOTE 1: R\$ 2.869.000,00 (dois milhões, oitocentos e sessenta e nove mil reais), em dezembro de 2025, valor que será atualizado até a data da respectiva praça pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

LOTE Nº 2 — APARTAMENTO Nº 111 + 4 VAGAS + DEPÓSITO

(i) **Apartamento nº 111**, localizado no 10º andar do EDIFÍCIO PHOENIX, situado na R. João Luís Vives, nº 61, no 9º subdistrito – Vila Mariana. De acordo com a Convenção do Condomínio, a unidade nº 111 (área privativa de 296,5 m²) é composta de hall social, banheiro, 3 salas de estar — sendo uma íntima —, varanda, sala de jantar, escritório, 4 suítes com varanda — sendo um closet —, hall e corredor de circulação, copa, cozinha, despensa, área de serviço, 2 dormitórios de empregados, banheiro e hall de serviço. Contribuinte nº 039.181.0106-1. Matrícula nº 89.366 do 1º CRI de São Paulo/SP. Segundo informações da administração e zeladoria do condomínio, as unidades em determinado tempo foram unificadas, conforme consta da matrícula; todavia, as escadas de acesso do apartamento inferior para a cobertura foram retiradas pelo proprietário e atualmente são independentes, segundo também a descrição original da convenção do condomínio;

(ii) Vaga simples nº 9, no 3º subsolo, área privativa de 12,5 m², área comum de 31,304 m², área total de 43,804 m² e fração ideal de 0,4028%. Contribuinte nº 039.181.0084-7. Matrícula nº 77.377 do 1º CRI de São Paulo/SP;

(iii) Garagem Dupla nº 12/13, no 3º subsolo, área privativa de 25 m², área comum de 62,608 m², área total de 87,608 m² e fração ideal de 0,8056%. Contribuinte nº 039.181.0053-7. Matrícula nº 77.379 do 1º CRI de São Paulo/SP;

(iv) Vaga simples nº 19, no 2º subsolo, área privativa de 11,5 m², área comum de 28,815 m², área total de 40,315 m² e fração ideal de 0,3708%. Contribuinte nº 039.181.0081-2. Matrícula nº 77.380 do 1º CRI de São Paulo/SP;

(v) Depósito nº 6, no 3º subsolo, área privativa de 7,24 m², área comum de 4,818 m², área total de 12,058 m² e fração ideal de 0,1774%. Contribuinte nº 039.181.0064-2. Matrícula nº 77.381 do 1º CRI de São Paulo/SP.

AVALIAÇÃO TOTAL DO LOTE 2: R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais), em dezembro de 2025, valor que será atualizado até a data da respectiva praça pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

AVALIAÇÃO DO CONJUNTO (Lotes 1 + 2 — única forma de alienação): R\$ 4.469.000,00 (quatro milhões, quatrocentos e sessenta e nove mil reais), em dezembro de 2025, valor que será atualizado até a data da respectiva praça pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Os valores individuais acima constam apenas para composição, nos termos do laudo pericial; os imóveis não poderão ser vendidos separadamente.

SITUAÇÃO FÍSICA E REGISTRAL

Os apartamentos nº 111 e 121 foram anteriormente unificados, formando conjunto tipo triplex, conforme consta da matrícula nº 89.366. Segundo o laudo pericial e as informações da administração condominial, as escadas internas de interligação foram posteriormente removidas, passando as unidades a possuir acessos físicos independentes. Não obstante a independência física atual, ambas as unidades permanecem na mesma matrícula. Por isso, e em linha com o raciocínio do laudo (que apresenta valores individuais apenas para composição e o valor do conjunto), **OS IMÓVEIS NÃO PODERÃO SER VENDIDOS SEPARADAMENTE**, sendo ofertados exclusivamente em conjunto. Eventual regularização física, cadastral, municipal e registral caberá ao arrematante do conjunto, às suas expensas.

ÔNUS DAS MATRÍCULAS

Matrícula nº 89.366: Hipoteca judiciária e penhora em favor de APLUB Capitalização S/A (R.2-19/03/02 e AV.13-26/10/16); Penhora em favor de Moltec Indústria e Comércio de Moldes Ltda. (R.3-19/08/08); Hipoteca judiciária em favor de Edifício San Marco (R.4-02/04/09); Penhora em favor do Exequente (AV.6-01/12/11); Penhoras em favor do Município de São Paulo (AV.8-04/10/13, AV.10-18/12/13, AV.11-05/05/14 e AV.18-10/08/18); Decretos de Indisponibilidade (AV.9-28/11/13 e AV.17-08/08/18); Penhora em favor de Valeria Lucas (AV.12-07/03/16); Penhora em favor de Maria Isabel Ramos de Mello (AV.14-13/02/17); Penhora em favor de GHR Construtora Instaladora e Comercial Ltda. – ME (AV.15-11/04/17); Penhora em favor de Sueli Biasetti (AV.16-05/04/18); e Penhora em favor da Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico – SF (AV.19-15/09/20).

Matrícula nº 77.371: Hipoteca judiciária e penhora em favor de APLUB Capitalização S/A (R.5-19/03/02 e AV.11-26/10/16); Decretos de Indisponibilidade (AV.8-28/11/13 e AV.12-08/08/18); Penhora em favor do Exequente (AV.9-02/07/14); e Penhora em favor de GHR Construtora Instaladora e Comercial Ltda. – ME (AV.11-11/04/17).

Matrícula nº 77.372: Hipoteca judiciária e penhora em favor de APLUB Capitalização S/A (R.5-19/03/02 e AV.11-26/10/16); Penhora em favor de Edi Carlos José de Castro (R.6-18/10/07); Decretos de Indisponibilidade (AV.9-28/11/13 e AV.13-08/08/18); Penhora em favor do Exequente (AV.10-02/07/14); e Penhora em favor de GHR Construtora Instaladora e Comercial Ltda. – ME (AV.12-11/04/17).

Matrícula nº 77.373: Hipoteca judiciária e penhora em favor de APLUB Capitalização S/A (R.5-19/03/02 e AV.10-26/10/16); Decretos de Indisponibilidade (AV.8-28/11/13 e AV.12-08/08/18); Penhora em favor do Exequente (AV.9-02/07/14); e Penhora em favor de GHR Construtora Instaladora e Comercial Ltda. – ME (AV.11-11/04/17).

Matrícula nº 77.374: Hipoteca judiciária e penhora em favor de APLUB Capitalização S/A (R.5-19/03/02 e AV.10-26/10/16); Decretos de Indisponibilidade (AV.8-28/11/13 e AV.12-08/08/18); Penhora em favor do Exequente (AV.9-02/07/14); e Penhora em favor de GHR Construtora Instaladora e Comercial Ltda. – ME (AV.11-11/04/17).

Matrícula nº 77.375: Hipoteca judiciária e penhora em favor de APLUB Capitalização S/A (R.5-19/03/02 e AV.10-26/10/16); Decretos de Indisponibilidade (AV.8-28/11/13 e AV.12-08/08/18); Penhora em favor do Exequente (AV.9-02/07/14); e Penhora em favor de GHR Construtora Instaladora e Comercial Ltda. – ME (AV.11-11/04/17).

Matrícula nº 77.377: Decretos de Indisponibilidade (AV.7-28/11/13 e AV.10-08/08/18); Penhora em favor do Exequente (AV.8-02/07/14); Penhora em favor de GHR Construtora Instaladora e Comercial Ltda. – ME (AV.9-11/04/17).

Matrícula nº 77.378: Decretos de Indisponibilidade (AV.7-28/11/13 e AV.10-08/08/18); Penhora em favor do Exequente (AV.8-02/07/14); e Penhora em favor de GHR Construtora Instaladora e Comercial Ltda. – ME (AV.9-11/04/17).

Matrícula nº 77.379: Decretos de Indisponibilidade (AV.7-28/11/13 e AV.11-08/08/18); Penhora em favor do Exequente (AV.8-02/07/14); Penhora em favor do Município de São Paulo (AV.9-20/08/15); e Penhora em favor de GHR Construtora Instaladora e Comercial Ltda. – ME (AV.10-11/04/17).

Matrícula nº 77.380: Decretos de Indisponibilidade (AV.7-28/11/13 e AV.10-08/08/18); Penhora em favor do Exequente (AV.8-02/07/14); e Penhora em favor de GHR Construtora Instaladora e Comercial Ltda. – ME (AV.9-11/04/17).

Matrícula nº 77.381: Decretos de Indisponibilidade (AV.7-28/11/13 e AV.9-08/08/18); Penhora em favor do Exequente (AV.8-02/07/14); Penhora em favor do Município de São Paulo (AV.10-15/08/18); e Penhora em favor de Izabel Cristina Villani Mantelato (AV.12-03/11/21).

PENHORAS NO ROSTO DOS AUTOS

Em favor de Marcelo Zaher Carnielli – proc. 0249300-19.2001.5.02.0005 – 5ª VT de São Paulo – R\$ 235.332,37 (fls. 429-430 – Mai/13); Em favor de Arnaldo Gomes da Silva – proc. 1045934-87.2002.8.26.0100 – 15ª VC do Foro Central da Comarca de São Paulo – R\$ 928.188,00 (fls. 556-558 – Abr/14); Em favor de Isabel Cristina Villani Mantelato – proc. 0037700-29.1999.5.02.0013 – 13ª VT de São Paulo – R\$ 40.011,06 (fls. 810-814 – Jul/12); Em favor da Fazenda Nacional – proc. 0032674-80.2006.4.03.6182 – 4ª VF de

Execuções Fiscais – R\$ 435.164,68 (fls. 820-822 – Nov/15); Em favor de Suze Matias – proc. 0157100-44.1999.5.02.0043 – 43ª VT de São Paulo – R\$ 22.915,39 (fls. 891-894 – Out/16); Em favor de Rosemeire Machado de Jesus – proc. 0194900-06.1998.5.02.0023 – 23ª VT de São Paulo – R\$ 40.764,79 (fls. 896-901 – Out/16); Em favor de Maria Isabel Ramos de Mello – proc. 0175400-45.1999.5.02.0046 – 46ª VT de São Paulo – R\$ 1.879.076,17 (fls. 1093-1095 – Ago/17); Em favor de Juliana Laterza Gonçalves de Menezes-ME – proc. 0002540-64.2003.8.26.0374 – VU de Morro Agudo – R\$ 8.407,79 (fls. 1166 – Nov/14); Em favor de Osmano Gomes do Nascimento – proc. 0015800-38.2002.5.02.0351 – 1ª VT de Jandira – R\$ 30.083,95 (fls. 1186 – Out/16); Em favor de Cozir & Martinez Ltda-ME – proc. 0062826-93.1999.8.26.0100 – 8ª VC do Foro Central da Comarca de São Paulo – R\$ 7.139.952,35 (fls. 1.438-1.441 – Mar/18); Em favor de União Federal (Fazenda Nacional) – proc. nº 0163758-50.2003.8.26.0100 – 4ª VF de Execuções Fiscais – R\$ 435.164,68 (em Nov/15); Em favor de Valmir Scarione – proc. nº 0280200-75.1999.5.02.0030 – 30ª VT de São Paulo – R\$ 70.201,72 (em Jun/19); Em favor de Paulo Curvacho Cerqueira – proc. nº 0128500-55.1999.5.02.0029 – 29ª VT de São Paulo – R\$ 623.822,99 (em Fev/18); Em favor da Fazenda Nacional – proc. nº 0005454-08.2006.8.26.0565 – Serviço de Anexo Fiscal de São Caetano do Sul – R\$ 2.897.352,83 (24/05/2023).

DEPOSITÁRIO(S)

Fábio Malvestio Faria e Valéria Schapowal Faria.

LOCAL DO BEM: Rua João Luís Vives, nº 61, Vila Mariana, São Paulo/SP.

DÉBITO EXEQUENDO

R\$ 14.211.237,57 (agosto/2026). O valor atualizado até a data do respectivo leilão será apresentado pelo requerente nos autos do processo e disponibilizado no site www.gaiaileiloes.com.br. Eventual irrisignação com o valor aqui informado não tem o condão de afastar o andamento do certame, visto constar para simples consulta.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS (IPTU)

Conforme consultas realizadas no Portal da Dívida Ativa da Prefeitura do Município de São Paulo, com valores atualizados até 19/08/2026, constam os seguintes débitos incidentes sobre os imóveis objeto do leilão:

Matrícula nº 89.366 – Contribuinte nº 039.181.0107-1 – Apartamento nº 121, 11º andar – R\$ 1.755.135,01;

Matrícula nº 89.366 – Contribuinte nº 039.181.0106-1 – Apartamento nº 111, 10º andar – R\$ 803.786,07;

Matrícula nº 77.379 – Contribuinte nº 039.181.0053-7 – Garagem dupla nº 12/13, 3º subsolo – R\$ 60.542,52;

Matrícula nº 77.378 – Contribuinte nº 039.181.0052-9 – Garagem dupla nº 10/11, 3º subsolo – R\$ 60.496,50;

Matrícula nº 77.377 – Contribuinte nº 039.181.0084-7 – Vaga simples nº 9, 3º subsolo – R\$ 30.133,17;

Matrícula nº 77.371 – Contribuinte nº 039.181.0088-1 – Vaga simples nº 17, 3º subsolo – R\$ 28.005,50;

Matrícula nº 77.372 – Contribuinte nº 039.181.0089-8 – Vaga simples nº 18, 3º subsolo – R\$ 28.005,50;

Matrícula nº 77.373 – Contribuinte nº 039.181.0090-1 – Vaga simples nº 19, 3º subsolo – R\$ 28.005,50;
Matrícula nº 77.374 – Contribuinte nº 039.181.0091-1 – Vaga simples nº 20, 3º subsolo – R\$ 28.005,50;
Matrícula nº 77.380 – Contribuinte nº 039.181.0081-2 – Vaga simples nº 19, 2º subsolo – R\$ 28.005,50;
Matrícula nº 77.381 – Contribuinte nº 039.181.0064-2 – Depósito nº 6, 3º subsolo – R\$ 3.565,08;
Matrícula nº 77.375 – Contribuinte nº 039.181.0062-6 – Depósito nº 4, 3º subsolo – R\$ 3.070,61.

O valor total dos débitos tributários relativos às 12 inscrições municipais perfaz R\$ 2.856.756,46, na data-base de 19/08/2026, estando os valores sujeitos à atualização e aos acréscimos legais até o efetivo pagamento. Nos termos do parágrafo único do art. 130 do CTN, os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis sub-rogam-se no preço da arrematação.

DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

Eventuais débitos de IPTU/ITR, foro e laudêmio — quando o caso — e demais tributos incidentes sobre o imóvel, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), terão preferência sobre os demais créditos e serão pagos com o produto da arrematação, mediante apresentação de extrato atualizado pelo arrematante ao MM. Juízo da causa, sendo o débito atualizado e acrescido das parcelas vincendas até a data da alienação (arts. 323 e 908, §§ 1º e 2º, do CPC; art. 130, parágrafo único, do CTN; e Tema 1.134 do STJ).

O bem será alienado em caráter *ad corpus*, no estado de conservação em que se encontra, constituindo ônus exclusivo do interessado verificar, previamente às datas designadas para os leilões, as condições físicas, documentais, de área e de gravames.

O arrematante não responderá pessoalmente pelos débitos fiscais e tributários cujos fatos geradores sejam anteriores à arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN. Correrão por sua conta exclusiva as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (art. 24 do Provimento aplicável).

Quanto aos débitos condominiais (natureza *propter rem*), se o valor da arrematação não for suficiente para a quitação integral, o arrematante responderá pela diferença, solidariamente com a parte requerida (art. 1.345 do Código Civil e art. 109, § 3º, do CPC), salvo se o condomínio houver concedido perdão, remissão ou abatimento da dívida condominial contraída, devidamente deliberado em assembleia e formalizado em ata assinada pelos condôminos, hipótese em que o arrematante ficará isento da responsabilidade pelo saldo remanescente.

BAIXAS REGISTRAS

Finalizada a arrematação, mediante solicitação do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns).

CUSTAS E DESPESAS

O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra (ad corpus) e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte. Constitui ônus exclusivo do interessado verificar, previamente às datas designadas para os leilões, as condições físicas, documentais, de área e de gravames.

VISITAÇÃO

Os bens poderão ser vistoriados em horário comercial, mediante agendamento prévio pelo e-mail contato@gaialeiloes.com.br. Para agendar a visita, o interessado deverá encaminhar: (I) RG, CNH ou documento oficial com foto; (II) comprovante de residência emitido há no máximo 90 dias; (III) certidão de estado civil (nascimento, casamento ou averbação); (IV) selfie segurando o documento de identificação, de forma legível. A visitação depende de autorização do responsável pela guarda do bem e poderá não ocorrer, especialmente quando este estiver na posse do executado. A arrematação será realizada por conta e risco do interessado, independentemente da realização de visita prévia.

REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO

Nos termos do art. 7º, § 3º, da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela Leiloeira Oficial, que serão pagas pela parte requerida ou por aquela que der causa ao cancelamento. Após a realização da alienação, a comissão da Leiloeira Oficial será devida integralmente, devendo as partes declinarem na minuta de acordo de quem será a responsabilidade pelo adimplemento, sob pena de o executado suportá-lo integralmente.

DA FRAUDE E DA PERTURBAÇÃO DE HASTA

Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível (arts. 186 e 927 do Código Civil), ficará sujeito às penalidades do art. 358 do Código Penal: impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. Pena: detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS

Telefone (11) 3135-5689, WhatsApp (11) 9.8270-2280, e-mail contato@gaialeiloes.com.br, ou no escritório situado na Av. Nove de Julho, 3405, 3º andar – Conj. 308, Jundiaí/SP, CEP 13.208-056.

INTIMAÇÃO

Ficam as partes, executados, cônjuges, credores fiduciários, hipotecários e preferenciais, coproprietários, promitentes compradores, senhorios diretos, usufrutuários, credores com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não sejam de qualquer modo parte na presente ação, INTIMADOS das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital.

Ficam intimados, em especial, os executados FÁBIO MALVESTIO FARIA e VALÉRIA SCHAPOWAL FARIA e os terceiros JEAN-LUC CHARLES MARIE SORNAY, APLUB CAPITALIZAÇÃO S/A, MOLTEC INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MOLDES LTDA., EDIFÍCIO SAN MARCO, VALERIA LUCAS, MARIA ISABEL RAMOS DE MELLO, GHR CONSTRUTORA INSTALADORA E COMERCIAL LTDA. – ME, EDI CARLOS JOSÉ DE CASTRO, WALMIR SCARIONE, SUELI BIASETTI, COZIR & MARTINEZ LTDA. – ME, MARCELO ZAHER CARNIELLI, ARNALDO GOMES DA SILVA, ISABEL CRISTINA VILLANI MANTELATO, UNIÃO FEDERAL – FAZENDA NACIONAL, SUZE MATIAS, ROSEMEIRE MACHADO DE JESUS, JULIANA LATERZA GONÇALVES DE MENEZES-ME, OSMANO GOMES DO NASCIMENTO, VALMIR SCARIONE, PAULO CURVACHO CERQUEIRA, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO e FAZENDA NACIONAL, das designações supra, bem como da penhora e avaliação realizadas, caso não sejam localizados para a intimação pessoal/postal.

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

São Paulo, 9 de setembro de 2026

DR. DIEGO BOCUHY BONILHA

JUIZ DE DIREITO