Edital de leilão judicial para ciência de interessados e intimação dos executados

2ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa, Comarca de São Paulo - SP

EDITAL DE 1º e 2º Leilão e de intimação dos executados **MAURICIO GONÇALVES,** inscrito no CPF sob nº 069.414.438-04, bem como sua cônjuge **MARIA INÊS ABRAO GONÇALVES**, inscrita no CPF sob nº 898.871.318-49, do credor hipotecário **BANCO SANTANDER BRASIL S/A (sucessor por incorporação de BANESPA - BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO)**, inscrito no CNPJ 90.400.888/0001-42, da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**, e demais interessados.

O Dr. **SEUNG CHUL KIM**, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa, Comarca de São Paulo - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão de bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GLORIA JARDIM VITTI, inscrito no CNPJ nº 59.274.019/0001-79** em face de **MAURICIO GONÇALVES** - **processo nº 0036221-05.2002.8.26.0004**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter *"AD CORPUS"* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. "Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa".

DA VISITAÇÃO - As visitas deverão ser agendadas via e-mail: contato@multipliqueleiloes.com.br. **Contudo, os interessados só poderão verificar o bem desde que o responsável pela guarda e/ou executado autorize a visitação.**

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.multipliqueleiloes.com.br, o 1º Leilão terá início no dia **15/12/2025** às 14h00, e se encerrará dia **18/12/2025** às 14h00, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no **dia 18/12/2025** às 14h01, e se encerrará no dia **15/01/2026** às 14h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta por cento) do valor da avaliação.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Tiago Clemente Sampaio, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 1089.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM – No 2º Leilão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a 70% (setenta por cento) do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data de início da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados a partir do dia e hora de início do leilão pela rede de internet, através do Portal www.multipliqueleiloes.com.br. Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do leilão, haverá(ão) prorrogação(ções) por mais 3 (três) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. O envio de lances será encerrado, caso este, não receba lances durante os 3 (três) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

PREFERÊNCIA NA ARREMATAÇÃO: É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições, de acordo com o art. 843, §1º do CPC.

Av. das Nações Unidas 18801 - Conj. 705 - CEP: 04795-100 - São Paulo - SP
11 5521.2717 11 99875.7654 multipliqueleiloes.com.br

CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES: Em caso de arrematação, demais créditos servirão para pagamento de débito de IPTU, ressaltando o parágrafo único do art. 130 do CTN, e sucessivamente de eventual débito trabalhista, sucedido pelo hipotecário, e após, persistindo saldo, este será dos executados e/ou demais credores.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU e demais taxas e impostos, nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS: A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (Art. 1499, VI do Código Civil).

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados deverão apresentar propostas escritas de arrematação de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, (www.multiplicueleiloes.com.br), junto ao lote do leilão (Art. 895, I e II, CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC). A proposta, em qualquer hipótese, conterá pelo menos 25% do valor atualizado do bem para pagamento à vista e demais disposições previstas nos parágrafos 1º e 2º do art. 895 do CPC. As propostas de arrematação feitas diretamente no processo, mesmo após o término do leilão e mesmo que este tenha sido negativo, estão sujeitas aos termos deste edital, incluindo a obrigação de pagar a comissão do leiloeiro no percentual estabelecido neste edital.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em 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; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação; (Art. 895, parágrafos 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 3% (três por cento) sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão será devida pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão do leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de depósito bancário, sendo os dados informados oportunamente. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.multiplicueleiloes.com.br.

DISPOSIÇÕES E REGRAMENTOS DO LEILÃO - Caso o executado pague o débito, sub-rogue a dívida ou haja composição entre as partes após a publicação de editais, deverá ser especificado nas petições e/ou respectivas minutas quem arcará com comissão do leiloeiro no percentual determinado para o leilão, bem como com os custos do leilão, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente. Havendo adjudicação do bem levado a leilão pelo Exequente, após a publicação do edital, este deverá arcar com o valor da comissão do leiloeiro no percentual determinado para o leilão. Caso acordo, pagamento do débito ou a adjudicação ocorram após a publicação do edital ou a realização da alienação, o Leiloeiro fará

Av. das Nações Unidas 18801 - Conj. 705 - CEP: 04795-100 - São Paulo - SP
11 5521.2717 11 99875.7654 multiplicueleiloes.com.br

jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

DA INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.multipliqueleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

RELAÇÃO DOS BENS – 1) O Apartamento nº 184 – Duplex, localizado no 18º andar do "Edifício Glória Jardim Vitti", situado na Rua Antonieta Leitão, nºs 171, 181 e 193, no 4º Subdistrito – Nossa Senhora do Ó, contendo a área útil de 130,0025m2 e a área comum de 33,9971m2, com área total de 163,9996m2, correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 1,769427%. O referido edifício acha-se construído em terreno perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 67.563, deste Cartório. Contribuinte nº 104.140.1137-5, objeto da matrícula nº 94.480 do 8º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP.

ÔNUS: Consta conforme R.6, hipoteca em favor de Banco do Estado de São Paulo S.A.; Conforme Av.9, penhora em favor de Prefeitura do Município de São Paulo, perante a Vara das Execuções Fiscais Municipais desta Capital, processo nº 191.329/05, ação de execução fiscal; Conforme Av.10, indisponibilidade dos bens de Maurício Gonçalves, decretada pelo Juízo Federal da 1ª Vara Federal de Santo André/SP, processo nº 2001.61.26.005461-0; Conforme Av.12, indisponibilidade dos bens de Maurício Gonçalves, decretada pelo Juízo da 1ª Vara Federal de Santo André/SP, processo nº 2006.61.26.004824-3; Conforme Av.13, indisponibilidade dos bens de Maurício Gonçalves, decretada pelo Juízo da 1ª Vara Federal de Santo André/SP, processo nº 2001.61.26.005113-8; Conforme Av.14, penhora em favor de Município de São Paulo, perante o Ofício das Execuções Fiscais Municipais de São Paulo, processo nº120.416/03, ação de execução fiscal; Conforme Av.16, indisponibilidade dos bens de Maurício Gonçalves, decretada pelo Juízo da 1ª Vara Federal de Santo André/SP, processo nº 200261260005810 e apenso 200261260005809; Conforme Av.17, a penhora exequenda; Conforme Av.18, penhora em favor de Fazenda Nacional, perante a 3ª Vara de Execuções Fiscais – Subseção Judiciária em São Paulo, processo nº 0041030-88.2011.403.6182, ação de execução fiscal; Conforme Av.20, penhora em favor do Município de São Paulo, perante o Ofício de Execuções Fiscais Municipais de São Paulo, processo nº 141.260/08; Conforme Av.21, indisponibilidade dos bens de Maurício Gonçalves, decretada pelo Juízo Federal da 3ª Vara Cível da Comarca de Santo André/SP, processo nº 00022196720104036126; Conforme Av.22, indisponibilidade dos bens de Maurício Gonçalves, decretada pelo Juízo Federal da 3ª Vara Cível da Comarca de Santo André/SP, processo nº 00022144520104036126; Conforme Av.23, indisponibilidade dos bens de Maurício Gonçalves, decretada pelo Juízo da 3ª Vara Federal da Comarca de Santo André/SP, processo nº 00022188220104036126; Conforme Av.24, penhora em favor de Banco BMD S/A em Liquidação Extrajudicial, perante o 6º Ofício Cível da Comarca de Santo André/SP, processo nº 0037961-89.2005.8.26.0554, e; Conforme Av.25, indisponibilidade dos bens de Maurício Gonçalves, decretada pelo Juízo da 1ª Vara Federal de Santo André/SP, processo nº 00048242520064036126.

2) A Vaga de Garagem Dupla nº 69, localizada no 1º subsolo do "Edifício Glória Jardim Vitti", situado na Rua Antonieta Leitão, nºs 171, 181 e 193, no 4º Subdistrito – Nossa Senhora do Ó, para estacionamento de um carro de passeio, contendo a área útil de 19,80m2 e a área comum de 52,1956m2, com a área total de 71,9956m2, correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 0,471178%. O referido edifício acha-se construído em terreno perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 67.563, deste Registro. Contribuinte nº 104.140.1137-5, objeto da matrícula nº 94.481 do 8º Cartório de

Registro de Imóveis da Capital/SP. Conforme Av.3, a vaga de garagem destina-se a dois automóveis de passeio, e não como, por equívoco, ficou consignado.

ÔNUS: Consta conforme R.7, hipoteca em favor de Banco do Estado de São Paulo S.A.; Conforme R.8, penhora em favor de Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, nos autos nº 2003.61.82.043511-0, em trâmite na 12ª Vara de Execuções Fiscais da Justiça Federal de Primeira Instância – Seção Judiciária de São Paulo, do processo da Carta Precatória nº 200161260048786, oriunda da 1ª Vara Federal de Santo André/SP, da ação de execução fiscal; Conforme Av.9, indisponibilidade do imóvel nos autos nº 2003.61.82.043511-0, em trâmite na 12ª Vara de Execuções Fiscais da Justiça Federal de Primeira Instância – Seção Judiciária de São Paulo, do processo da Carta Precatória nº 200161260048786, oriunda da 1ª Vara Federal de Santo André/SP; Conforme Av.10, indisponibilidade dos bens de Maurício Gonçalves, decretada pelo Juízo Federal da 1ª Vara Federal de Santo André/SP, processo nº 2001.61.26.005461-0; Conforme Av.11, indisponibilidade dos bens de Maurício Gonçalves, decretada pelo Juízo da 1ª Vara Federal de Santo André/SP, processo nº 2006.61.26.004824-3; Conforme Av.12, indisponibilidade dos bens de Maurício Gonçalves, decretada pelo Juízo da 1ª Vara Federal de Santo André/SP, processo nº 2001.61.26.005113-8; Conforme Av.13, penhora em favor de Instituto Nacional do Seguro Social – INSS, perante a 10ª Vara de Execuções Fiscais – Seção Judiciária de São Paulo, processo nº 0032009-25.2010.403.6182, ação de execução fiscal; Conforme Av.14, penhora em favor de Fazenda Nacional, perante a 12ª Vara de Execuções Fiscais – Seção Judiciária em São Paulo, processo nº 0013430-92.2011.403.6182, ação de execução fiscal; Conforme Av.15, indisponibilidade dos bens de Maurício Gonçalves, decretada pelo Juízo da 1ª Vara Federal de Santo André/SP, processo nº 200261260005810 e apenso 200261260005809; Conforme Av.16, penhora em favor do Município de São Paulo, perante o Ofício de Execuções Fiscais Municipais de São Paulo, processo nº 141.260/08; Conforme Av.17, indisponibilidade dos bens de Maurício Gonçalves, decretada pelo Juízo Federal da 3ª Vara Cível da Comarca de Santo André/SP, processo nº 00022196720104036126; Conforme Av.18, penhora em favor de Fazenda Nacional, perante a 9ª Vara Federal de 1º Grau – 1ª Subseção Judiciária em São Paulo, processo nº 0005113-55.2006.403.6126, carta precatória nº 0054823-26.2013.403.6182, do Juízo deprecante da 1ª Vara do Fórum Federal de Santo André/SP; Conforme Av.19, indisponibilidade dos bens de Maurício Gonçalves, decretada pelo Juízo Federal da 3ª Vara Cível da Comarca de Santo André/SP, processo nº 00022144520104036126; Conforme Av.20, indisponibilidade dos bens de Maurício Gonçalves, decretada pelo Juízo da 3ª Vara Federal de Santo André/SP, processo nº 00022188220104036126; Conforme Av.21, penhora em favor de Banco BMD S/A em Liquidação Extrajudicial, perante o 6º Ofício Cível da Comarca de Santo André/SP, processo nº 0037961-89.2005.8.26.0554; Conforme Av.22, penhora em favor de Instituto Nacional do Seguro Social, perante a 1ª Vara Federal de Execuções Fiscais de Santo André/SP, processo nº 0004326-03.2016.403.6182, ação de execução fiscal; Conforme Av.23, penhora em favor de Instituto Nacional do Seguro Social, perante a 5ª Vara das Execuções Fiscais Federal de São Paulo, processo nº 0027696-11.2016.403.6182, da carta precatória oriunda da 1ª Vara Federal de Santo André/SP, processo nº 00022577920104036126, ação de execução fiscal; Conforme Av.24, penhora em favor da Fazenda Nacional, perante a 2ª Vara das Execuções Fiscais Federal, processo nº 0040097-42.2016.403.6182, da carta precatória oriunda da 3ª Vara Federal de Santo André, processo nº 0002214-45.2010.403.6126, ação de execução fiscal; Conforme Av.25, a penhora exequenda, e; Conforme Av. 26, indisponibilidade dos bens de Maurício Gonçalves, decretada pelo Juízo da 1ª Vara Federal de Santo André/SP, processo nº 00048242520064036126.

Valor total da Avaliação (Apartamento + vaga): R$ 678.692,55 (julho/2019). Valor da Avaliação atualizado até novembro de 2025: R$ 962.431,98 (novecentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e trinta e um reais e noventa e oito centavos) - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Av. das Nações Unidas 18801 - Conj. 705 - CEP: 04795-100 - São Paulo - SP
11 5521.2717 11 99875.7654 multipliqueleiloes.com.br

DÉBITOS DE IPTU: Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores: R$ 102.592,13 até 17.11.2025. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício Atual: R$ 4.324,97 até 17.11.2025.

CRÉDITO EXECUTADO: Débitos desta ação no valor de R$ 1.256.253,25 em janeiro de 2023 - que será atualizado até a data do início da alienação.

OBSERVAÇÃO: Valor devido a credora fiduciária Banco Santander Brasil S/A: R$ 2.476.384,50 (até 11/07/2023).

OBSERVAÇÃO 2: O processo referente à AVERBAÇÃO Nº 16 (Apartamento) e AVERBAÇÃO Nº 15 (Vaga de Garagem) encontra-se EXTINTO, conforme folhas 763/767 dos autos.

FALE CONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Av. Das Nações Unidas, 18801 – Conj. 705 - Santo Amaro - São Paulo/SP ou pelos nossos canais de atendimento: 11 5521-2717, contato@multipliqueleiloes.com.br.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. **Assim, pelo presente edital ficam os requeridos supracitados e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, 17 de novembro de 2025.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

_____

SEUNG CHUL KIM

Juiz de Direito