

Editais de leilão judicial para ciência de interessados e intimação dos executados**1ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara, Comarca de São Paulo - SP**

EDITAL DE 1º e 2º Leilão e de intimação dos executados **ESPÓLIO DE JULIO CESAR FERREIRA DA SILVA**, inscrito no CPF sob nº 958.006.208-06, representado por sua inventariante **SANDRA REGINA DE FREITAS**, inscrita no CPF sob nº 039.273.578-47, bem como dos herdeiros **THIAGO BERNARDES FERREIRA SILVA**, inscrito no CPF sob nº 331.843.458-23, **JULIANA BERNARDES FERREIRA SILVA**, inscrita no CPF sob nº 331.843.608-90, **CAROLINA BERNARDES FERREIRA SILVA**, inscrita no CPF sob nº 437.211.458-36, e **MARIA JÚLIA DE FREITAS FERREIRA SILVA**, inscrita no CPF sob nº 437.211.038-31, da ocupante do imóvel e terceira interessada **MARILENE ALVES BERNARDES**, inscrita no CPF sob nº 132.048.138-86, da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**, e demais interessados.

A Dra. **CRISTIANE VIEIRA**, MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara, 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 EXECUÇÃO** ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PLANALTO PLAZA RESIDENCE**, inscrito no CNPJ nº **03.446.151/0001-66** em face de **ESPÓLIO DE JULIO CESAR FERREIRA DA SILVA - processo nº 1034117-88.2023.8.26.0003**, 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 **23/11/2026** às 14h00, e se encerrará dia **26/11/2026** 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 **26/11/2026** às 14h01, e se encerrará no dia **17/12/2026** às 14h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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 50% (cinquenta 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(ões) 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.

CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES: Eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos até a data do leilão serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, Par. Único do CTN).

DOS DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE – 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. Os débitos decorrentes de condomínio que não venham a ser satisfeitos com o produto da arrematação do imóvel serão de responsabilidade do arrematante, na qualidade de adquirente da unidade (art. 1.345, do CC). Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, “caput”, § 1º e § 2º e Art. 903 do NCPC). O valor de avaliação será atualizado até a data da efetiva praça, enquanto as dívidas de natureza “propter rem”, (IPTU e débito condominial) serão atualizados até a data do efetivo pagamento.

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).

PREFERÊNCIA NA ARREMATÇÃO: Em igualdade de condições, terão preferência na arrematação do bem o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, bem como os coproprietários, nos termos do art. 892, §2º, e do art. 843, §1º, do CPC, conforme ressalvado na decisão que designou a alienação.

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.multipliqueleiloes.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, conterà 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 5% (cinco 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.multipliqueleiloes.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 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 representante do Espólio executado e, de todos os demais envolvidos e interessados, não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através de telegrama, além 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 DO BEM – Apartamento tipo nº 53, localizado no 5º andar ou 6º pavimento do “Edifício Planalto Plaza Residence”, situado na Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 425, no 21º Subdistrito Saúde, contendo a área privativa de 94,51m², área comum de 131,366m² (na qual está incluído o direito ao uso de 03 vagas para carros de tamanho médio na garagem coletiva, localizada no 1º e 2º subsolos), área total construída de 225,876m² e a fração ideal no terreno de 2,9452%. Contribuinte nº 047.285.0733-5, objeto da matrícula nº 137.995 do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital/SP. **Valor da Avaliação: R\$ 804.000,00 (julho/2026). Valor da Avaliação atualizado até outubro de 2026: R\$ 806.873,32 (oitocentos e seis mil, oitocentos e setenta e três reais e trinta e dois centavos)** - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS: Conforme Av.1, penhora nos autos nº 36372408, em trâmite perante a Vara das Execuções Fiscais Municipais do Foro Regional da Vergueiro, Comarca de São Paulo/SP; Conforme Av.2, penhora nos autos do processo nº 11899510, em trâmite perante a Vara das Execuções Fiscais Municipais do Foro Regional da Vergueiro, Comarca de São Paulo/SP; Conforme Av.3, penhora nos autos do processo nº 17968404, em trâmite perante a Vara das Execuções Fiscais Municipais do Foro Regional da Vergueiro, Comarca de São Paulo/SP; Conforme Av.4, caução judicial constituída nos autos do processo nº 0073718-10.2012.8.26.0002, em trâmite perante a 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, Comarca de São Paulo/SP, e; Conforme Av.5, a penhora exequenda.

OBSERVAÇÃO: Conforme laudo de avaliação, o imóvel encontra-se ocupado por terceira, cabendo ao arrematante as providências para a imissão na posse.

DÉBITOS DE IPTU: Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores de 2012, 2013, 2014, 2016, 2018, 2019 e 2020: R\$ 98.667,96 até 26.10.2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao **Exercício**

Atual: R\$ 8.334,97 até 26.10.2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao **Exercício 2025 (NL2):** R\$ 7.159,91 até 26.10.2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao **Exercício 2024 (NL2):** R\$ 6.823,15 até 26.10.2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao **Exercício 2023 (NL2):** R\$ 6.830,63 até 26.10.2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao **Exercício 2022 (NL2):** R\$ 6.830,20 até 26.10.2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao **Exercício 2021 (NL2):** R\$ 6.834,13 até 26.10.2026. **O valor total dos débitos de IPTU e taxas, considerando todos os valores informados até 26.10.2026, é de: R\$ 141.480,95.**

CRÉDITO EXECUTADO: Débitos desta ação no valor de R\$ 137.979,40 (12.09.2026), dos quais R\$ 11.669,04 referem-se a honorários advocatícios de sucumbência, os quais serão atualizados até a data do efetivo pagamento.

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, 26 de outubro de 2026.

Eu, _____, diretor/diretora,
conferi.

CRISTIANE VIEIRA

Juíza de Direito