

8ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositário **J. B.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 828.910.XXX-XX; **M. A. E C. LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.225.XXX/XXXX-XX; **M. R. F.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 393.975.XXX-XX; **bem como sua mulher E. K. F.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 142.289.XXX-XX; e **J. T. A. J.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 980.916.XXX-XX; e **do interessado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORADA DA ÁRVORE**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.047.XXX/XXXX-XX.

O Dr. Pedro Rebello Bortolini, MM. Juiz de Direito da 8ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **INSOLVÊNCIA CIVIL DE U. I. – F. M. DE S. P.** em face de **J. B. e outros - Processo nº 0016688-62.2022.8.26.0100 (Principal nº 1031569-61.2021.8.26.0100)**, 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.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 30/10/2026 às 14:00 h** e se encerrará **dia 05/11/2026 às 14:00 h**, 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 05/11/2026 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 26/11/2026 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **75% (setenta e cinco por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota-parte da copropriedária ou do cônjuge não executado recairá sobre o produto da alienação do bem. Ressalte-se que este terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

DOS DÉBITOS – Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*), que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

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 por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta antes do início do leilão, enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% 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, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. 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, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Caso, por qualquer motivo 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.

RELAÇÃO DOS BENS: LOTE ÚNICO: MATRÍCULA Nº 17.905 DO 14º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Apartamento nº 22-A, localizado no 2º andar do Edifício Morada da Árvore, situado à Avenida Itaborai nº 321 - na Saúde - 21º Subdistrito. Um apartamento com a fração ideal de 0,840931% no terreno e área útil de 43,62 m², área comum coberta de 14,57 m², área comum descoberta de 13,32 m², perfazendo um total de área construída de 71,51 m². **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 000.04.033212-8, em trâmite na 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 000.05.104276-2, em trâmite na Vara de Registros Públicos de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 583.00.2007.153534-3, em

trâmite na 8ª Vara Cível de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.19 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10315696120218260100, em trâmite na 8ª Vara Cível de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.21 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Contribuinte nº 046.102.0224-7. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP devedor inexistente na Dívida Ativa e não há débitos de IPTU para o exercício atual (23/09/2026).

MATRÍCULA Nº 17.906 DO 14º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Box nº 34, localizado no subsolo do Edifício Morada da Árvore, situado à Avenida Itaborai nº 321, na Saúde - 21º Subdistrito. Um box com a área útil de 12,65 m², área comum de 21,32 m² e a área total construída de 33,97 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,399474% do terreno. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 000.04.033212-8, em trâmite na 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 000.05.104276-2, em trâmite na Vara de Registros Públicos de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 583.00.2007.153534-3, em trâmite na 8ª Vara Cível de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.19 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10315696120218260100, em trâmite na 8ª Vara Cível de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.21 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Contribuinte nº 046.102.0316-2. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP devedor inexistente na Dívida Ativa e não há débitos de IPTU para o exercício atual (23/09/2026).

Avaliação deste lote: R\$ 388.967,41 (trezentos e oitenta e oito mil novecentos e sessenta e sete reais e quarenta e um centavos) para novembro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

São Paulo, 28 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Pedro Rebello Bortolini
Juiz de Direito