

## **Setor Unificado de Cartas Precatórias Cíveis do Foro Central/SP**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação de **ESPÓLIO DE MILTON DOS SANTOS ARAÚJO; ISIS MARIA DOS SANTOS ARAUJO**, inscrita no CPF/MF sob nº 136.292.057-63; **ELZA DIAS DE ARAÚJO**, inscrita no CPF/MF sob nº 005.082.067-23; **JESSICA MARIA DOS SANTOS ARAÚJO**, inscrita no CPF/MF sob nº 140.066.027-07; **bem como do interessado CONDOMINIO EDIFICIO VICENTE MATHEUS; e dos ocupantes dos imóveis.**

**O Dr. Renan Augusto Jacó Mota**, MM. Juiz de Direito da Setor Unificado de Cartas Precatórias Cíveis do Foro Central/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 interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Carta Precatória Cível, Processo nº 0006348-63.2026.8.26.0021**, extraída nos autos do **Cumprimento de Sentença**, ajuizado por **VINICIUS CORREA ARAUJO** em face de **espólio de Milton dos Santos Araújo e Outros - Processo nº 5000282-55.2012.8.21.0071**, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taquari/SP, 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](http://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](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem 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](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 30/10/2026 às 14:30 h** e se encerrará **dia 03/11/2026 às 14:30 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 03/11/2026 às 14:31 h** e se encerrará no **dia 24/11/2026 às 14:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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 **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

**DA PREFERÊNCIA** - Nos termos do artigo 843, § 1º, do Código de Processo Civil, os coproprietários terão a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência.

**DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro e imediatamente divulgados "on line", de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por

e-mail e posteriormente registrados no site do leiloeiro, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances (art.15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

**DOS DÉBITOS** – Os débitos de IPTU/ITR 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 através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º, do CPC).

**DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail [proposta@megaleiloes.com.br](mailto: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. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, 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, já 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 a mesma, ser analisada 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 judicial os autos, 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

**DA REMIÇÃO:** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a 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](http://www.megaleiloes.com.br), no CPC e Resolução nº 236 do CNJ.** 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.

**RELAÇÃO DOS BENS: LOTE Nº 01: MATRÍCULA Nº 171.734 DO 9º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Apartamento nº 46, localizado no 4º andar ou 8º pavimento do "Edifício Vicente Matheus III", com entrada principal pela Rua São Jorge, número 643, no Parque São Jorge, 27º Subdistrito - Tatuapé, contendo a

área privativa ou exclusiva de 88,00m<sup>2</sup>., mais 52,00m<sup>2</sup>. de área comum, sendo 24,30m<sup>2</sup>. de área comum de garagem e 27,70m<sup>2</sup>. de área comum no restante do edifício, perfazendo a área bruta construída de 140,00m<sup>2</sup>., correspondendo-lhe uma área ideal de terreno de 21,876m<sup>2</sup>., um coeficiente de proporcionalidade de 1,30 e 1,30% de participação nas despesas de ordem geral, com o direito a uma vaga na garagem "A", localizada no 1º pavimento ou 2º subsolo do edifício. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0002722-0 – 0005473-69.2012.8.21.0071, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Taquari/RS, requerido por **HELENA SANTOS ARAUJO contra ELSA DIAS DE ARAÚJO e Outros**, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1002997122023.8.26.0008, em trâmite na 1ª Vara Cível da do Foro Regional do Tatuapé/RS, requerido por CONDOMINIO EDIFICIO VICENTE MATHEUS contra ELSA DIAS DE ARAÚJO e Outros, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula.

**Contribuinte nº 062.174.0069-3.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo, débitos inscritos na dívida ativa no valor total de R\$ 67.241,96, e débitos de IPTU para o exercício atual no valor total de R\$ 3.091,88 (21/09/2026).

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 644.900,72 (Seiscentos e quarenta e quatro mil, novecentos reais e setenta e dois centavos) para abril de 2019, que será atualizado até a data da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

**LOTE Nº 02: MATRÍCULA Nº 152.833 DO 9º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** APARTAMENTO nº 45, localizado no 4º andar ou 8º pavimento do "Edifício Vicente Matheus III", com entrada principal pela Rua São Jorge, nº 643, no Parque São Jorge, 27º Subdistrito - TATUAPÉ, contendo a área privativa ou exclusiva de 58,00m<sup>2</sup>., mais 42,50m<sup>2</sup>. de área comum, sendo 24,30m<sup>2</sup>. de área comum de garagem e 18,20m<sup>2</sup> de área comum no restante do edifício, perfazendo a área bruta construída de 100,50m<sup>2</sup>., correspondendo-lhe uma área ideal de terreno de 15,704m<sup>2</sup>., um coeficiente de proporcionalidade de 0,94 e 0,94% de participação nas despesas de ordem geral, com o direito a uma vaga na garagem "C", localizada no 3º pavimento ou térreo. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0002722-0 – 0005473-69.2012.8.21.0071, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Taquari/RS, requerido por HELENA SANTOS ARAUJO contra ELSA DIAS DE ARAÚJO e Outros, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula.

**Contribuinte nº 062.174.0068-5.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo, que não há débitos inscritos na dívida ativa, e não há débitos de IPTU para o exercício atual (21/09/2026).

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 472.620,92 (Quatrocentos e setenta e dois mil, seiscentos e vinte reais e novecentos e dois centavos) para abril de 2019, que será atualizado até a data da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Consta às fls. 89 dos autos que o imóvel de matrícula 152.833 está atualmente ocupado por inquilino, e que o imóvel de matrícula 171.734 encontra-se ocupado indevidamente por terceiros, havendo inclusive ação judicial de reintegração de posse em curso, autos nº 1019620-20.2024.2.26.0008, em trâmite perante a 5ª Vara Cível do Foro Regional VIII Tatuapé, São Paulo.

São Paulo, 23 de setembro de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dr. Renan Augusto Jacó Mota**  
**Juiz de Direito**