

2ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Caetano do Sul/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **ESPÓLIO DE APARECIDO FLORENCIO, na pessoa de sua inventariante e coproprietária ELISA CONTTI FLORENCIO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 012.857.288-40.

A Dra. Ana Lucia Fusaro, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Caetano do Sul/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 do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **MÚLTIPLA ASSESSORIA EM COBRANÇA LTDA EPP** em face de **ESPOLIO DE APARECIDO FLORENCIO - Processo 4001341-93.2013.8.26.0565 - Controle nº 1192/2013**, 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. Cumpre 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 19/10/2026 às 16:00 h** e se encerrará **dia 22/10/2026 às 16:00 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 22/10/2026 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 12/11/2026 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo **80% (oitenta por cento)** do valor da avaliação judicial, por se tratar de imóvel de incapaz.

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 **80% (oitenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do Código de Processo Civil, a quota-parte da coproprietária 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 DÉBITOS - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

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 na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta 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. 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 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, § 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no Código de Processo Civil 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 DO BEM: MATRÍCULA Nº 164.418 DO 6º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Um prédio e seu respectivo terreno situados na Rua Maria do Carmo, nº 775, na Vila Alpina, no 26º Subdistrito – Vila Prudente, medindo 8,05m de frente, por 15,15m da frente aos fundos, do lado esquerdo, de quem da rua olha para terreno, e 12,50m da frente aos fundos, do lado direito, de quem da rua olha para o terreno, tendo nos fundos a largura de 9,15m, encerrando a área de 118,89m², confrontando do lado esquerdo com a propriedade de Santo Moya Hernandez e sua mulher, com os quais confronta também do lado direito. **Consta na Av.04 desta matrícula** que atualmente o imóvel desta matrícula confronta pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o prédio nº 783, pelo lado esquerdo, no mesmo sentido visual, com o prédio nº 767 e pelos fundos com o prédio nº 43, que faz frente para a Rua Catuaba. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 4001270-91.2013.8.26.0565, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, requerida por MULTIPLA ASSESSORIA DE COBRANÇA LTDA - EPP contra APARECIDO FLORENCIO, este imóvel foi penhorado, sendo nomeado depositário ELISA CONTTI FLORENCIO. **Consta na Av.07 e 08 desta matrícula** a penhora exequenda deste imóvel, sendo nomeado depositário o executado.

Consta as fls.688 e 694 dos autos que se trata de imóvel residencial situado na Rua Maria do Carmo no 775, Vila Alpina, São Paulo/SP, bem como que sobre o terreno retro descrito encontra-se erigida uma edificação residencial composta por 2 pavimentos: térreo e superior.

Contribuinte nº 051.139.0036-2. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 39.489,53 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 546,86 (19/08/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel R\$ 685.000,00 (Seiscentos e oitenta e cinco mil reais) para fevereiro de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação às fls.731 no valor de R\$ 136.648,71 (julho/2026).

OBSERVAÇÃO: Consta Processo de inventário nº 4000705-30.2013.8.26.0565, em que o ESPÓLIO DE APARECIDO FLORENCIO deixou herdeiros menores incapazes.

São Caetano do Sul, 19 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Ana Lucia Fusaro
Juíza de Direito