

## **6ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **NELSON CHISTOFI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 939.122.188-20, **ELIZABETH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, PARTICIPAÇÕES E COMERCIAL LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 44.383.875/0001-95; **bem como do credor hipotecário BANCO SUDAMERIS, atualmente indicado para administrar BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A**, inscrito no CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42.

**O Dr. Luiz Raphael Nardy Lencioni Valdez**, MM. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro/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** ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PHOENIX** em face de **NELSON CHISTOFI e outro - Processo nº 0015017-17.2016.8.26.0002**, 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 Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado, e, será afixado em local de costume e publicado em jornal de grande circulação, em conformidade com o disposto no art. 887, § 3º do Código de Processo Civil.

**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 visita não sempre será possível. 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 16/10/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 19/10/2026 às 15:00 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 19/10/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 10/11/2026 às 15:00 h**, 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. 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.

**DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).

**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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à

desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (artigo 24 do Provimento).

**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. Se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do Juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

**DA PROPOSTA** - Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando parecer por escrito até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015). **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).**

**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 boleto 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 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 DO BEM: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 266.294 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Apartamento duplex nº 81 localizado no 8º andar e na cobertura do Edifício Phoenix, situado À Rua do Ângulo, nº 55, no Jardim Ampliação, bairro do Morumbi, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 321,14m² e a área comum de 262,01m², nesta já incluídas as áreas correspondentes a 01 depósito indeterminado e a 03 vagas indeterminadas na garagem coletiva, para a guarda de igual número de veículo de passeio, todos localizados nos 2º e 1º subsolos, perfazendo a área total de 583,15m², correspondendo-lhes uma fração ideal de 0,1509 no terreno condominial. **Consta no Av.01 desta matrícula** que este imóvel foi hipotecado ao antigo BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A, atual (BANCO SANTANDER BRASIL S/A). **Consta no R.3 desta matrícula** que este imóvel possui Hipoteca Judiciária, referente ao

processo nº 2970/91, da 7ª Vara Cível de São Paulo. **Consta na R.04 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 589.1108/00-3, em trâmite na Vara de Execuções Fiscais da Comarca de Franca/SP, requerida por MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO contra ELIZABETH EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E COMERCIAL LTDA, foi determinado o arresto deste imóvel, sendo nomeado depositário JOSE CARDOSO LINS FILHO. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 54.135/10, em trâmite na Vara de Execuções Fiscais da Comarca de Vergueiro/SP, requerida por MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO contra ELIZABETH EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E COMERCIAL LTDA, este imóvel foi penhorado, sendo nomeada depositária ELIZABETH EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E COMERCIAL LTDA. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0636376-45.1991.8.26.0100, em trâmite na 7ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, requerida por CONDOMINIO EDIFÍCIO ANNA CHISTINA contra ELIZABETH EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E COMERCIAL LTDA, este imóvel foi penhorado, sendo nomeada depositária ELIZABETH EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E COMERCIAL LTDA. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 77.665/01, em trâmite na Vara de Execuções Fiscais da Comarca de Vergueiro/SP, requerida por MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO contra ELIZABETH EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E COMERCIAL LTDA, este imóvel foi penhorado, sendo nomeada depositária ELIZABETH EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E COMERCIAL LTDA. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 109.965/02, em trâmite na Vara de Execuções Fiscais da Comarca de Vergueiro/SP, requerida por MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO contra ELIZABETH EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E COMERCIAL LTDA, este imóvel foi penhorado, sendo nomeada depositária ELIZABETH EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E COMERCIAL LTDA. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 117.935/05, em trâmite na Vara de Execuções Fiscais da Comarca de Vergueiro/SP, requerida por MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO contra ELIZABETH EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E COMERCIAL LTDA, este imóvel foi penhorado, sendo nomeada depositária ELIZABETH EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E COMERCIAL LTDA. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 28183706, em trâmite na Vara de Execução Fiscal da Comarca de Vergueiro/SP, requerida por SÃO PAULO SECRETARIA NEGOCIOS JURÍDICOS contra ELIZABETH EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E COMERCIAL LTDA, este imóvel foi penhorado, sendo nomeada depositária ELIZABETH EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E COMERCIAL LTDA. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 57139398, em trâmite na Vara de Execução Fiscal da Comarca de Vergueiro/SP, requerida por PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO DE SÃO PAULO contra ELIZABETH EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E COMERCIAL LTDA, este imóvel foi penhorado, sendo nomeada depositária ELIZABETH EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E COMERCIAL LTDA. **Consta na Av.12 desta matrícula** a penhora exequenda deste imóvel, sendo nomeada depositária ELIZABETH EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E COMERCIAL LTDA. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 1559215-24.2018, requerida pela SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SF contra ELIZABETH EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E COMERCIAL LTDA, este imóvel foi penhorado, sendo nomeada depositária a executada.

**Contribuinte nº 170.062.0116-1** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 519.638,82 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 18.635,34 (26/08/2026).

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.661.666,31 (Um milhão, seiscentos e sessenta e um mil, seiscentos e sessenta e seis reais e trinta e um centavos) para agosto de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débitos desta ação do valor de R\$ 1.376.783,04 (agosto/2026).

Consta às fls. 603 dos autos, que foi autorizado pelo Condomínio exequente, o desconto de 50% dos valores devidos pelos executados.

Consta no evento 340 dos autos, a oposição de Embargos de terceiro, processo nº 0015017-17.2016.8.26.0002, o qual encontra-se pendente de julgamento.

Consta no evento 338 dos autos a existência do Processo nº 0054135-39.1000.8.26.0090, em tramite na Vara Das Execuções Fiscais Municipais Da Comarca De Vergueiro/Sp, Processo nº 0109965-30.0200.8.26.0090, em tramite na Vara das Execuções Fiscais Municipais Da Comarca de Vergueiro/SP, Processo nº 0117935-66.0500.8.26.0090, em tramite na Vara das Execuções Fiscais Municipais da Comarca De Vergueiro/SP, Processo nº 0281837-93.0600.8.26.0090, em tramite na Vara das Execuções Fiscais Municipais Da Comarca De Vergueiro/SP.

São Paulo, 28 de agosto de 2026.

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

---

**Dr. Luiz Raphael Nardy Lencioni Valdez**  
**Juiz de Direito**