

41ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **G. K. DOS S.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 019.227.XXX-XX; **bem como seu cônjuge, se casado for; do credor fiduciário I. U. S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.XXX/XXXX-XX; e **do interessado C. V.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.151.XXX/XXXX-XX.

A Dra. Alessandra Lopes Santana de Mello, MM. Juíza de Direito da 41ª 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 interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **S. S. G.** em face de **G. K. DOS S. - Processo nº 0027182-20.2021.8.26.0100 (Principal nº 1019061-25.2017.8.26.0100) – Controle nº 378/2017**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será alienado no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, incumbindo aos interessados verificar previamente suas condições.

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 e § 3º, do CPC, 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.

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 23/10/2026 às 16:00 h** e se encerrará **dia 26/10/2026 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 26/10/2026 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 16/11/2026 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta 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 **60% (sessenta 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. Durante a alienação, os lances serão oferecidos diretamente no sistema da gestora e imediatamente divulgados, de modo a preservar o tempo real das ofertas.

DOS DÉBITOS - Os débitos de natureza tributária ficarão sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Os débitos condominiais, dada sua natureza propter rem, também ficarão sub-rogados no preço da arrematação.

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, até o início do primeiro pregão, proposta por valor não inferior ao da avaliação atualizada; e, até o início do segundo pregão, proposta por valor não inferior a 60% da avaliação atualizada, observados os requisitos do artigo 895 do Código de Processo Civil. 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. 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 guia de depósito que será enviada por e-mail.

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, 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: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 176.239 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PORTO ALEGRE/RS - IMÓVEL: Apartamento 117-Giardino, no Bloco 3, do Condomínio Veríssimo, localizado no térreo, de centro, o segundo à esquerda, de quem postado na Avenida Arnaldo Bohrer olha para o edifício, com área real privativa de 56,690m², área real de uso comum de 42,484m², área real total de 99,174m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001670 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio. **Consta na Av.01 desta matrícula** que a unidade recebeu entrada pelo nº 581 da Rua Marechal Mesquita. **Consta no R.04 desta matrícula** que o imóvel foi dado em alienação fiduciária a I. U. S/A. **Consta na Av.05 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula.

Contribuinte nº 100061634.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) para maio de 2023, que será atualizado até a data da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débitos desta ação no valor de R\$ 314.977,74 (fevereiro/2025).

Consta penhora no rosto dos autos sobre eventuais créditos no Processo nº 0029029-23.2022.8.26.0100 em tramite na 41ª Vara Cível de São Paulo/SP.

Consta às fls. 1714 dos autos que o houve a quitação do contrato de alienação fiduciária, em relação ao imóvel da matrícula 176.239.

São Paulo, 28 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Alessandra Lopes Santana de Mello
Juíza de Direito