



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,
 Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
 E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1115333-42.2021.8.26.0100**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Smart Vila Madalena**
 Executado: **Gafisa S/A**

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO, INTIMAÇÃO DAS PARTES E CONHECIMENTO
 DE TERCEIROS**

Edital de 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação da executada **Gafisa S.A.** (CNPJ 01.545.826/0001-07), na pessoa de seu representante legal; dos credores **Alexsandro Santos de Lima** (CPF 320.387.488-10), **Tais Pereira Araujo de Lima** (CPF 402.152.128-35), **Alexandre Jabbur Varella** (CPF 224.209.558-70) e Paulo Cesar dos Santos (CPF 034.298.334-26); do credor fiscal **Município de São Paulo**, expedido nos autos da Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais movida por **Condomínio Edifício Smart Vila Madalena** (CNPJ 31.191.746/0001-53). Processo nº 1115333-42.2021.8.26.0100.

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 10ª Vara Cível, do Foro Central Cível, Estado de São Paulo, Dr(a). Andrea de Abreu, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que, com fulcro nos artigos 881 a 903 do Código de Processo Civil, Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ e dos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço Judicial da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP – TOMO I, levará a públicos leilões o bem abaixo descrito, penhorado em 09/05/2025, conduzidos pelo Leiloeiro Público Oficial **Daniel Bizerra da Costa**, regulamente matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob nº 1.175, da casa leiloeira **AGS LEILÕES**, localizada na Rua José Debieux, 35, Conjunto 158, Santana, São Paulo/SP, com telefone (11) 3213-4148, gestor do sistema de alienação judicial eletrônica www.agsleiloes.com.br nas condições seguintes:

DAS DATAS: O 1º Leilão terá início no dia **01/09/2026**, às **11h00**, com término em **04/09/2026**, às **11h00**, ocasião em que o bem será entregue a quem maior lance oferecer **de valor igual ou superior à avaliação atualizada conforme Tabela Prática do TJ/SP**.

O 2º Leilão terá início no dia **04/09/2026**, às **11h01**, com término em **24/09/2026**, às **11h00**, caso não haja arrematante no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceitos lances inferiores a **50% do valor da avaliação atualizada conforme Tabela Prática do TJ/SP**.

Em qualquer dos Leilões, se nos 3 (três) minutos finais nenhum lance for ofertado ocorrerá o encerramento. Sobrevindo lances no mesmo período, o horário de fechamento do leilão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****10ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DO BEM: A VAGA DE GARAGEM PEQUENA SEMI DESCOBERTA nº 56P, localizada no 1º subsolo do **Condomínio “SMART VILA MADALENA”**, à Rua PAULISTÂNIA nº 215, no 39º subdistrito, Vila Madalena, com a área privativa de 8,400m² (sendo 6,130m² de área privativa coberta e 2,270m² de área privativa descoberta), área comum de 10,310m² e área total de 18,710m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,0013100 no terreno descrito na matrícula nº 138.540, na qual sob nº 9 foi registrada a instituição e especificação do condomínio, e tendo sido a convenção registrada sob nº 13.508 no Livro 3-Auxiliar desta Serventia. **Contribuinte PMSP nº 081.232.0535-1. Matrícula nº 150.816 do 10º CRI da Comarca da Capital/SP. CNM nº 111138.2.0150816-02** (conf. Av.100).

DA AVALIAÇÃO: R\$ 64.580,04 (junho/2026 – Conforme fls. 1.636/1.641 e 1.646 dos autos).

DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 64.844,82 (julho/2026 – Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP). O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será disponibilizado no site www.agsleiloes.com.br.

DOS ÔNUS: Consta da matrícula, conforme **Av.98 (21/03/2022)** a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 1000953-27.2017.5.02.0015; conforme **Av.99 (08/04/2022)** a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº [0341376-21.2013.8.05.0001](#); conforme **Av.101 (16/06/2023)** a **PENHORA**, oriunda da ação de Execução de Título Extrajudicial nº 0046923-46.2021.8.26.0100, em trâmite perante a 19ª Vara Cível da Comarca da Capital/SP), movida por Alexsandro Santos de Lima e Tais Pereira Araujo de Lima; conforme **Av.102 (08/09/2023)** a **PENHORA**, oriunda da ação de Execução de Título Extrajudicial nº 0007746-75.2021.8.26.0003, em trâmite perante a 5ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara, movida por Alexandre Jabbur Varela; conforme **Av.103 (10/04/2024)** a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 1000010-85.2018.5.02.0011; conforme **Av.104 (02/05/2024)** a **PENHORA**, oriunda da Ação Trabalhista nº 1000378-69.2016.5.02.0042, em trâmite perante a 42ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, movida por Paulo Cesar dos Santos; Conforme **Av.105 (21/05/2024)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 0012051-74.2016.5.09.0012; conforme **Av.106 (02/07/2024)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 0258900-94.2004.5.02.0058; conforme **Av.107 (21/08/2024)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 1001629-16.2017.5.02.0066; conforme **Av.108 (19/09/2024)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 0000925-87.2016.8.19.0209; conforme **Av.109 (18/10/2024)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 1001208-59.2017.5.02.0055; conforme **Av.110 (18/10/2024)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 0001078-13.2021.8.16.0021; conforme **Av.111 (25/10/2024)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 1001721-15.2016.5.02.0038; conforme **Av.112 (25/10/2024)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 1000613-97.2019.5.02.0020; conforme **Av.113 (25/10/2024)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 0000967-03.2013.5.02.0004; conforme **Av.114 (25/10/2024)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 0100128-66.2020.5.01.0004; conforme **Av.115 (25/10/2024)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 1000149-33.2017.5.02.0056; conforme **Av.116 (14/11/2024)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

nº 1000508-80.2016.5.02.0714; conforme **Av.117 (14/11/2024)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 0006814-92.2023.8.26.0011; conforme **Av.118 (14/11/2024)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 0013922-36.2021.8.26.0564; conforme **Av.119 (29/11/2024)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 1001087-12.2017.5.02.0708; conforme **Av.120 (29/11/2024)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 1000209-18.2023.5.02.0372; conforme **Av.121 (12/12/2024)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 001571-21.2017.5.02.0710; conforme **Av.122 (12/12/2024)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 1000420-41.2019.5.02.0066; conforme **Av.123 (13/12/2024)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 1001314-97.2017.5.02.0062; conforme **Av.124 (27/12/2024)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 1000936-40.2016.5.02.0010; conforme **Av.125 (14/01/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 0004035-42.2024.8.26.0008; conforme **Av.126 (15/01/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 0038602-85.2015.8.19.0210; conforme **Av.127 (12/02/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 0230600-84.2009.5.02.0014; conforme **Av.128 (12/02/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 1000500-26.2018.5.02.0038; conforme **Av.129 (12/02/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 08890445220248190001; conforme **Av.130 (12/02/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 10018219520175020082; conforme **Av.131 (26/03/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 00067803720208160194; conforme **Av.132 (26/03/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 10010510620235020046; conforme **Av.133 (26/03/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 10028130720135020467; conforme **Av.134 (22/04/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 10002870220215020010; conforme **Av.135 (26/05/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 10000807420205020030; conforme **Av.136 (26/05/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 10000723520205020471; conforme **Av.137 (26/05/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 00007323120135020038; conforme **Av.138 (26/05/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 01006104220195010006; conforme **Av.139 (10/06/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 10002949220215020042; conforme **Av.140 (24/06/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 10004685320245020703; conforme **Av.141 (24/06/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 01005169420225010069; conforme **Av.142 (27/06/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 00365418820098190203; conforme **Av.143 (28/07/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 10011374220235020089; conforme **Av.144 (28/07/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 10014798020215020038; conforme **Av.145 (28/07/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 10010254120185020706; conforme **Av.146 (28/07/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 10008488020205020068; conforme **Av.147 (28/07/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 00109304820175150096; conforme **Av.148 (12/08/2025)**, a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,
 Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Indisponibilidade de Bens da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 00347539520198160001; conforme **Av.149 (12/08/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 00016193120155020010; conforme **Av.150 (12/08/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 10014259120235020702; conforme **Av.151 (27/08/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 10003643220205020079; conforme **Av.152 (27/08/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 10009473120245020708; conforme **Av.153 (27/08/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 00188579320138190209; conforme **Av.154 (11/09/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 00397238320178190209; conforme **Av.155 (11/09/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 00062259320138220001; conforme **Av.156 (11/09/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 10011539020205020027; conforme **Av.158 (18/09/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 10012548020195020054; conforme **Av.159 (26/09/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 10001131220255020702; conforme **Av.160 (26/09/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 10004685320245020703; conforme **Av.161 (09/10/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 00457954620138190203; conforme **Av.162 (04/11/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 00086238120158190209; conforme **Av.163 (04/11/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 00001775620115020079; conforme **Av.164 (04/11/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 00599941820128160001; conforme **Av.165 (18/11/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 01001255720175010056; conforme **Av.166 (18/11/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 10010932120195020038; conforme **Av.167 (18/11/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 00106079620145010012; conforme **Av.168 (30/12/2025)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 10001648520195020038; conforme **Av.169 (24/02/2026)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 00297893520168190210; conforme **Av.170 (24/02/2026)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 11090231520248260100; conforme **Av.171 (24/02/2026)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 00188579320138190209; conforme **Av.172 (24/02/2026)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 10006894720215020022; conforme **Av.173 (10/03/2026)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 00055257120118190066; conforme **Av.174 (10/03/2026)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 00000095720175020010; conforme **Av.175 (10/03/2026)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 00025265220135020082; conforme **Av.176 (20/03/2026)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 10014129720225020065; conforme **Av.177 (30/03/2026)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 00303096620148190209; conforme **Av.178 (30/03/2026)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 00244684820168160001; conforme **Av.179 (28/04/2026)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 00057373320158190202; conforme **Av.180 (28/04/2026)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,
 Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

nº 10004320720225020048; conforme **Av.181 (12/05/2026)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 10006476120215020001; conforme **Av.182 (12/05/2026)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 01010896420185010040; conforme **Av.183 (20/05/2026)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 10017121120225020022; conforme **Av.184 (20/05/2026)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 00046630220228160001; conforme **Av.185 (11/06/2026)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 10000743520175020010; e conforme **Av.186 (26/06/2026)**, a **Indisponibilidade de Bens** da Gafisa S/A, oriunda do Processo nº 00144223920128160001. Consta dos autos, fls. 1.561, a **PENHORA EXEQUENDA. Débito Fiscal**: Conforme pesquisa realizada junto à PMSP, referido imóvel possui débitos de IPTU, inscritos em Dívida Ativa, referentes aos exercícios de 2018 a 2025, no valor de R\$ 5.532,79 (até 21/07/2026), bem como não inscritos, referente ao exercício de 2026, no valor de R\$ 530,56 (até 21/07/2026), **totalizando R\$ 6.063,35 (até 21/07/2026)**.

DA OCUPAÇÃO: Ocupado.

DA VISITAÇÃO: Não há visitação.

DO DÉBITO: R\$ 54.067,59 (julho/2026 – Conforme planilha). O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será apresentado pelo exequente nos autos do processo e disponibilizado no site www.agsleiloes.com.br. Eventual irrisignação com o valor aqui informado não tem o condão de afastar o andamento do certame, visto constar tal como lançado nos autos.

DA ARREMATACÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente.

DO PAGAMENTO: O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo Leiloeiro Público Oficial como vencedor. Caso nos Leilões não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de Lance de forma parcelada.

LANCE À VISTA – O valor do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil expedida pelo arrematante através do Portal de Custas, Recolhimentos e Depósitos do TJ/SP www.tjsp.jus.br/PortalCustas no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do respectivo Leilão. Alternativamente, após o encerramento do respectivo Leilão, o Leiloeiro Público Oficial encaminhará referida guia para o e-mail do arrematante, que ficará responsável por sua conferência. O comprovante do depósito deverá ser encaminhado ao Leiloeiro Público Oficial para que seja juntado por este no processo.

PROPOSTA DE LANCE PARCELADO – O interessado em adquirir o(s) bem(ns) penhorado(s) em prestações poderá apresentar, por escrito (obrigatoriamente via sistema do site): até o início do 1º Leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação atualizada; até o início do 2º Leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior a 50% do valor da avaliação atualizada. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,
 Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

(trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No 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 ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. A apresentação da proposta não suspende o leilão. **A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.** Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado: em diferentes condições, o Juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor; em iguais condições, o Juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar. No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado. O prazo de apresentação das propostas seguirá o já exaustivamente decidido pelo E. TJ/SP – regra que comporta ponderação (Acórdãos em Agravo de Instrumento nºs 2132770-30.2017.8.26.0000, 2199465-29.2018.8.26.0000, 2132317-30.2020.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000, 2143178-41.2021.8.26.0000), respeitando assim os princípios da ampla publicidade e livre concorrência nas licitações.

DA COMISSÃO: 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante PIX/TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do Leilão na conta da Leiloeira Pública Oficial, que será enviada por e-mail ao arrematante.

A comissão do leiloeiro, 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. Além da comissão, fará jus o Leiloeiro Público Oficial ao ressarcimento das despesas com anúncios, remoção, guarda e conservação do que lhe for entregue para vender, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei, inclusive se depois da remoção sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação.

Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão da Leiloeira Pública Oficial, bem como as despesas com remoção e guarda do(s) bem(ns) poderá ser deduzida do produto da arrematação.

DO CANCELAMENTO: Caso os leilões sejam cancelados e/ou suspensos após a publicação do Edital, antes de seu encerramento, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo Leiloeiro Público Oficial, neste caso fixado em 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação. Se ocorrer após a realização do certame positivo, será devido a comissão integral fixada em 5% (cinco por cento), nos termos do §3º, do artigo 7º, da Resolução nº 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça que serão pagas pela parte executada ou aquela que der causa ao cancelamento.

DO INADIMPLEMENTO: Se o arrematante ou seu fiador não efetuar os depósitos no prazo estabelecido, o Leiloeiro Público Oficial comunicará imediatamente o fato ao juízo informando

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

10ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

também os lanços imediatamente anteriores, caso existam, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, bem como será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do Leiloeiro Público Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, e poderá ainda o Leiloeiro Público Oficial emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo do exequente demandar o arrematante pelo preço com os juros de mora, por ação executiva, instruída com certidão do Leiloeiro Público Oficial em que se declare não ter sido completado o preço da arrematação no prazo marcado no ato do leilão, além da inclusão do arrematante/proponente nos serviços de proteção ao crédito. Não existindo lances subsequentes, volta(m) o(s) bem(ns) a novo Leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

DA FORMALIZAÇÃO: A arrematação constará de Auto que será lavrado de imediato. As hipotecas anteriores à arrematação serão extintas, devendo ser expedido mandado no processo em que realizada a arrematação. O cancelamento do registro de constrições anteriores à arrematação oriundas de outros processos deverá ser requerido pelo arrematante diretamente aos respectivos juízos dos quais foram originadas as constrições. A Carta de Arrematação, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do Leiloeiro Público Oficial e das demais despesas processuais. Qualquer que seja a modalidade de Leilão, assinado o Auto pelo Juiz, pelo arrematante e pelo Leiloeiro Público Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venha a ser julgada procedente a impugnação à arrematação ou ação autônoma, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. Os atos e despesas necessários para a transferência, expedição de Carta de Arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências, serão de responsabilidade do arrematante, ficando desde já advertido que precisará estar representado por advogado.

DAS CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido em caráter *ad corpus*, no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, descrito de maneira meramente enunciativa, constituindo ônus exclusivo do interessado verificar suas condições *in loco*, antes das datas designadas para os Leilões, bem como providenciar eventual regularização que se faça necessária. Os débitos decorrentes de obrigação real - *propter rem* - como os condominiais, fiscais e tributários (conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional) ficarão subrogados até o limite do preço da arrematação (artigo 908, § 1º do Código de Processo Civil).

O arrematante responderá pelos débitos de natureza *propter rem* apenas após a tradição (artigo 502 do Código Civil), adquirindo o bem livre destes ônus.

Caso o valor levantado em juízo não seja suficiente para a quitação destes débitos, caberá aos seus titulares tomarem todas as medidas judiciais em face dos anteriores proprietários, visando o recebimento da diferença remanescente.

A arrematação de bem em hasta pública é considerada como aquisição originária, inexistindo relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem, justamente para proteção do adquirente e proteção da segurança jurídica (AgInt no AREsp 1.058.033/SP e AgRg no Ag

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

10ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,
Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

1.225.813/SP – STJ). Débitos decorrentes de obrigação pessoal - *propter personam* - como contas de consumo não serão de obrigação do arrematante (conforme entendimento firmado no âmbito da jurisprudência do c. STJ).

Em conformidade com a Lei nº 4.591/64 que disciplina a constituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, fica vedada a transferência da vaga de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, consoante preconiza o art. 2º, §1º e 2º, podendo as vagas de garagem serem arrematadas tão somente por proprietários de unidades do Condomínio Smart Vila Madalena, situado na Rua Paulistânia, 215, Sumarezinho, São Paulo/SP, marcada assim a preservação da segurança do condomínio.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL E CIENTIFICAÇÃO - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio eletrônico www.agsleiloes.com.br, nos termos do art. 887, §2º, do CPC. Ficam CIENTIFICADOS e INTIMADOS das designações supra, bem como da penhora realizada, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal os interessados descritos no preâmbulo deste edital e demais interessados, não podendo alegar desconhecimento diante da ampla publicidade na rede mundial de computadores, nos termos do art. 889, do CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Até o dia anterior ao Leilão, o Leiloeiro Público Oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do Leilão, através do telefone (11) 3213-4148, do e-mail comercial@agsleiloes.com.br ou, ainda, em seu escritório, na Rua José Debieux, 35, Conjunto 158, Santana, São Paulo/SP, CEP 02038-030. Poderá, ainda, comparecer perante o Ofício onde estiver tramitando a ação. Caso permaneçam dúvidas recomenda-se que não ofereça lances pois não são passíveis de simples cancelamento.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS: Todo o aqui contido é extrato das informações e determinações judiciais constantes nos autos do processo em epígrafe, nos órgãos públicos bem como na legislação vigente. É obrigação das partes interessadas a verificação de todas as informações necessárias antes da participação, sendo incabível a alegação de desconhecimento para beneficiar sua própria torpeza. O Leiloeiro Público Oficial é mero mandatário da parte que objetiva realizar a venda, em nome e por conta de quem pratica todos os atos, não se responsabilizando pela origem, procedência, validade, evicção, vícios ocultos ou existência de impedimentos ou ônus sobre os bens que são colocados em leilão, tampouco sobre tributos incidentes. Aplica-se o princípio da vinculação ao edital/instrumento convocatório (artigo 5º da Lei Federal 14.133/2021) conforme já decidido pelo E. TJ/SP (Acórdão em Agravo de Instrumento nº 2248472-82.2021.8.26.0000).

Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio Edital de Leilão.

Os interessados deverão se cadastrar no site www.agsleiloes.com.br e se habilitar acessando a página deste Leilão, para participação *on-line*, com antecedência de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término do 1º ou do 2º Leilão, observadas as condições estabelecidas neste



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,
 Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Edital. Aquele que se habilitar para o 1º Leilão estará automaticamente habilitado para o 2º Leilão.

O acréscimo mínimo obrigatório em relação ao lance corrente será informado no [site www.agsleiloes.com.br](http://www.agsleiloes.com.br).

Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - artigos 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: *Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.*

Aplicam-se ao certame os regramentos contidos neste Edital, no Decreto nº 21.981/1932, na Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ e nas Normas de Serviço Judicial da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP – TOMO I naquilo em que se complementarem e não conflitarem, estando todos os textos disponíveis no [site www.agsleiloes.com.br](http://www.agsleiloes.com.br), para consulta pelos interessados, que aceitam a integralidade destas disposições ao se cadastrarem no [site](http://www.agsleiloes.com.br).

Será o presente edital, por extrato, afixado (se o caso) e publicado na forma da lei, suprimindo eventual insucesso nas intimações pessoais e/ou postais de todos os interessados.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 24 de julho de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**