31ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo

Edital de 1º e 2º Leilão de bem IMÓVEL e para intimação de **WALTER MAGALHÃES DA SILVA**, CPF/MF nº 059.163.628-03, expedido nos autos da Ação de Cobrança de Despesas Condominiais, em fase de Cumprimento de Sentença, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NOVA AURORA**, CNPJ/MF nº 00.163.035/0001-41, na pessoa do seu representante legal. Processo nº 0047799-64.2022.8.26.0100

A Dra. **GISELE VALLE MONTEIRO DA ROCHA**, Juíza de Direito da **31ª** Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo - SP, na forma da Lei, etc, **FAZ SABER** que, com fulcro no artigo 881 § 1º, do CPC e regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, através do Leiloeiro Público Oficial, **ALBERTO JOSÉ MARCHI MACEDO**, inscrito na JUCESP de nº 978, escritório na Rua Nestor Pestana, nº 125 - Cj. 33 - Consolação - São Paulo/SP, CEP 01303-010 e na forma do art. 879, II do CPC, regulamentado pelo Provimento 1625/2009, através do gestor judicial homologado pelo Tribunal de Justiça, www.albertomacedoleiloes.com.br, no **dia 23/11/2026, às 15h30min., terá início a 1ª praça e se estenderá por três dias subsequentes, encerrando-se em 26/11/2026, às 15h30min.,**, sendo entregue a quem mais der igual ou acima da avaliação, sendo que, em não havendo licitantes, abrir-se-á a **2ª praça no dia 26/11/2026, às 15h31min., e se encerrará no dia 18/12/2026, às 15h30min.,**, para o 2º Leilão, ocasião em que o referido bem será entregue a quem mais der, não devendo ser aceito lance inferior a **60%** da avaliação atualizada. Pelo presente edital, o executado **WALTER MAGALHÃES DA SILVA, CPF/MF nº** 059.163.628-03, o ocupante do imóvel **GILSON IVOGLO, CPF/MF nº** 353.793.158-10, e a **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO,** fica **INTIMADO** da penhora, avaliação e datas das praças**,** juntamente com cônjuge ou companheiro se casado for, bem como eventuais terceiros, caso não seja localizado para intimações pessoais**,** bem como os demais credores, nos termos do artigo 889 do CPC.

CONDIÇÕES DE VENDA: DOS LANCES: O presente Leilão será efetuado na modalidade "ON-LINE", os interessados deverão cadastrar previamente no portal para que participem do Leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.albertomacedoleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado. O incremento mínimo obrigatório é de **R$ 1.500,00** (*mil e quinhentos reais*), para o fim de lanços superiores ao lanço corrente, conforme artigo 16, do Provimento CSM nº 1.625/2009.

DA HABILITAÇÃO NO LEILÃO: Para participar do leilão, o interessado deve realizar o cadastro através do site www.albertomacedoleiloes.com.br. Com o cadastro aprovado, é

necessário habilitação para o lote de interesse, com o envio da seguinte documentação, enviada previamente: **Pessoa física: (**I) RG/CNH ou qualquer documento válido com foto; (II) comprovante de residência com no máximo 90 dias; (III) certidão de casamento (se casado, divorciado ou viúvo) ou certidão de nascimento, se solteiro. **Para pessoa jurídica:** (I) contrato social da empresa consolidado; (II) comprovante de endereço com no máximo 90 dias; (III) RG/CNH ou qualquer documento válido com foto do representante legal da empresa.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Havendo mais de um pretendente, proceder-se-á à licitação entre eles, sendo assegurado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, companheiro, descendente ou ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (art. 892, § 2º, do CPC). Tratando-se de penhora de bem indivisível e havendo decisão judicial sobre a venda da integralidade do bem, o coproprietário ou cônjuge não executado possui preferência na arrematação em igualdade de condições, recaindo o equivalente à sua quota-parte sobre o produto da alienação (art. 843, §§ 1º e 2º, do CPC). Se o leilão compreender diversos bens, terá preferência o lançador que se propuser a arrematá-los em conjunto, nos termos do art. 893 do CPC. O interessado que pretenda exercer o direito de preferência deverá se cadastrar na plataforma, solicitar habilitação e manifestar expressamente sua intenção ao Leiloeiro.

DO PAGAMENTO: O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial (a ser obtida na agência do fórum ou através do site www.tjsp.jus.br – Portal de Custas) e/ou disponibilizada na plataforma do leilão, no menu minha conta.

PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado (Art. 895 e parágrafos seguintes CPC), observando que os lances para a venda parcelada terão que ser ofertados até o início da 1ª Praça pelo valor não inferior ao da avaliação e até o início da 2ª Praça pelo valor não inferior a **60%** do valor da avaliação. A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado (Art. 895, § 7º, CPC). Eventual descumprimento da proposta serão aplicadas ao arrematante as penas da lei (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). As propostas poderão ser enviadas pela plataforma ou através do e-mail proposta@albertomacedoleiloes.com.br.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de **5%** (*cinco por cento*) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante, no prazo de até 24 horas após o leilão, através **(transferência eletrônica DOC, TED ou PIX)**, cujas informações podem ser acessadas através do menu minha conta e minhas arrematações.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO: Após a efetiva liquidação dos pagamentos acima, o auto de arrematação será lavrado e assinado pelo arrematante e pelo leiloeiro, ato contínuo pelo(a) MM. Juiz(a) da causa, nos termos do art. 903, do CPC.

DAS PENALIDADES: Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos (lance vencedor e comissão), a inadimplência será imediatamente informada ao

MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remisso eventual imposição de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do CPC, com a aplicação para o adquirente remisso do previsto pelos artigos 355 e 358 do Código Penal. Não sendo efetuados o pagamento (lance vencedor mais comissão), o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, habilitando o segundo colocado e informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil, nos termos do art. 270 das NSCGJ do TJSP.

DA ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO, após a publicação do edital, a comissão será de **2%** (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pelo adjudicante ou pelo executado conforme o caso. Caso houver composição após a publicação de editais, além da comissão prevista, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente; após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus a comissão integral de **5**% (cinco por cento).

FALE CONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Nestor Pestana, nº 125 - Cj. 33 - Consolação - São Paulo/SP, CEP 01303-010 – Tel. (11) 3227-4101, E-mail: alberto@albertomacedoleiloes.com.br.

DO BEM IMÓVEL: "*O APARTAMENTO Nº 804 no 8º andar do EDIFÍCIO NOVA AURORA, sito na rua Dr. Oscar Cintra Gordinho, nºs 210 (entrada principal), 214 e 218, e rua Helena Zerrener, nºs 318, 320 e 324, no 2º subdistrito - LIBERDADE, contendo a área construída total de 36,18m2, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 5,01m2*." Matrícula nº 15.365 do 1º CRI de São Paulo/SP. Contribuinte nº 005.078.0646-8. **Avaliação (FEVEREIRO/2025): R$ 135.220,10 (***cento e trinta e cinco mil, duzentos e vinte reais e dez centavos***), que atualizada para OUTUBRO/2026 ficou em R$ 146.411,10 (cento e quarenta e seis mil, quatrocentos e onze reais e dez centavos), a qual será atualizada até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP**.

LOCAL ONDE SE ENCONTRA O BEM: Rua Oscar Cintra Gordinho, nº 210, Apartamento 804, 8º andar, Liberdade, São Paulo/SP, CEP 01512-010.

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES: Em análise a matrícula do imóvel, verificou-se constar: AV.06: PENHORA EXEQUENDA. Consta dos autos débito de IPTU no valor de **R$ 701,27**, atualizado até outubro/2026. Conforme certidão do Oficial de Justiça, em diligência realizada em 07/04/2026, o imóvel encontra-se ocupado pelo Sr. Gilson Ivoglo e pelo executado, em péssimas condições de conservação.

DO DÉBITO ATUALIZADO: O DÉBITO ATUALIZADO SERÁ INFORMADO NOS AUTOS EM MOMENTO OPORTUNO PELO EXEQUENTE.

DA VISITAÇÃO - Os bens levados a leilão judicial, poderão ser vistoriados, em horário comercial, devendo ser agendada a visita através de E-mail alberto@albertomacedoleiloes.com.br. Para realizar o agendamento, o interessado deverá enviar os seguintes documentos: (I) RG/CNH ou qualquer documento válido com foto; (II) comprovante de residência com no máximo 90 dias; (III) certidão de casamento (se casado, divorciado ou viúvo) ou certidão de nascimento, se solteiro); (IV) selfie segurando o documento de identificação enviado na altura do rosto e de forma legível. Salienta-se que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos possíveis interessados, e que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Frisa-se que independente da realização da visita ou não, a arrematação será por conta e risco do interessado.

OBSERVAÇÕES GERAIS: A venda será efetuada em caráter "***AD CORPUS***" e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, sendo que a verificação dos documentos, gravames/credores bem como de área serão de responsabilidade do arrematante. Nos termos do artigo 901 e artigo 903 do CPC, todos os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, baixa de gravames que pesam sobre o bem, regularização do bem em órgãos públicos como prefeituras, secretarias de meio ambiente e qualquer outro, além de registro, ITBI, imissão na posse e demais providências que se façam necessárias **serão de inteira responsabilidade do arrematante**. No caso de bens móveis, as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames RENAJUD e restrições administrativas perante quaisquer órgãos públicos serão de responsabilidade do arrematante.

TRIBUTOS E DÉBITOS SOBRE O IMÓVEL: Eventuais taxas ou impostos incidentes sobre o bem correrão por conta do arrematante ou adjudicante, com exceção dos débitos do parágrafo único do art. 130 do CTN, o qual determina que os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria**, sub-rogam-se sobre o respectivo preço**. Nos termos do art. 908, § 1° do Código de Processo Civil, (*§ 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, **inclusive os de natureza propter rem**, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.)*

Fica o executado, bem como os demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, na pessoa de seus advogados se não forem localizados para a intimação pessoal, nos termos do artigo 889, inciso I do CPC. **Não constam dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento**. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da Lei. São Paulo, aos 21 de outubro de 2026.

Dra. GISELE VALLE MONTEIRO DA ROCHA
Juíza de Direito