

1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Ipiranga/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **F. R. G. A.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 988.251.XXX-XX; **bem como dos nu coproprietários A. G. A.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 055.203.XXX-XX; **T. G. A.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 072.603.XXX-XX; e **da usufrutuária F. D. G. A.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 221.025.XXX-XX; e **da atual ocupante A. C. F.**; e **do interessado C. E. B.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 70.946.XXX/XXXX-XX.

A Dra. Elizabeth Kazuko Ashikawa, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Ipiranga/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 Provisório de Sentença** ajuizada por **P. H. A. A. e outros** em face de **F. R. G. A. - Processo nº 0003939-31.2018.8.26.0010 (Principal nº 1003061-26.2017.8.26.0010)**, 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. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem 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 07/08/2026 às 14:00 h** e se encerrará **dia 10/08/2026 às 14:00 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 10/08/2026 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 01/09/2026 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

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 atualizada.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do Código de Processo Civil, os coproprietários terão a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência.

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

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os

débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

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 o mesmo ser analisado 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 10% 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.

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 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: PARTE IDEAL 33,333% DA NUA PROPRIEDADE DA MATRÍCULA Nº 20.700 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BELO HORIZONTE/MG - IMÓVEL: Apartamento nº 21 do Edifício Bretanha, situado na Avenida do Contorno nº 8282, incluindo seu terreno, que corresponde a uma fração ideal de 0,0740 dos lotes 5 e 6 do quarteirão nº 6 da décima segunda seção urbana, cada um desses lotes possuindo uma área de 560,00 m², estando os limites e confrontações de acordo com a planta respectiva. **Consta no R.02 desta matrícula** que reservado o usufruto do imóvel a F. D. G. A. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00108505320205030148, em trâmite na Vara do Trabalho de Pará de Minas/MG, foi decretada a indisponibilidade de bens de F. R. G. A. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00114687020165030040, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Sete Lagoas/MG, foi decretada a indisponibilidade de bens de F. R. G. A. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos

do Processo nº 00103500320205030148, em trâmite na Vara do Trabalho de Pará de Minas/MG, foi decretada a indisponibilidade de bens de F. R. G. A.

Consta as fls.400 dos autos que o apartamento possui em torno de 120 m² de área, dividida em 3 quartos, sendo 1 suíte com varanda, 1 sala com copa, 1 cozinha, DCE completo, mas com o banheiro do DCE desativado, 1 banheiro social e 1 vaga de garagem livre e coberta, e está ocupado por A. C. F.

Valor da Avaliação 33,333% do Imóvel: R\$ 216.664,50 (duzentos e dezesseis mil seiscentos e sessenta e quatro reais e cinquenta centavos) para abril de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 19.855,50 (julho/2018).

São Paulo, 02 de julho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Elizabeth Kazuko Ashikawa
Juíza de Direito