

2ª Vara Cível do Foro Regional de Penha de França/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário ESPÓLIO DE LUIZ CARLOS CANDIOTTO** (herdeiro de **GILDA TERZINI D'AMÉLIO**), na pessoa de sua inventariante e herdeiros **VIVIANE LAURA CANDIOTTO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 263.980.548-73; **ADRIANA BONAFINI CANDIOTTO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 182.712.018-59; **ESPÓLIO DE ERICK BONAFINI CANDIOTTO**, representado pela herdeira **ERIKA CRISTINA PARISI CANDIOTTO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 434.711.978-00; **EMERSON BONAFINI CANDIOTTO (interditado)**, na pessoa de seu representante **GISELDA D'AMELIO CANDIOTTO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 026.084.117-03; e **do interessado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GILDA TERZINI D'AMELIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 72.524.895/0001-74.

A Dra. Deborah Lopes, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional de Penha de França/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 da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GILDA TERZINI D'AMELIO** em face de **ESPÓLIO DE LUIZ CARLOS CANDIOTTO - Processo nº 0016823-95.2004.8.26.0006**, 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. Cumpre 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 28/08/2026 às 14:00 h** e se encerrará **dia 31/08/2026 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 31/08/2026 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 21/09/2026 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 57,5% (cinquenta e sete inteiros e cinco décimos por cento) do valor da avaliação atualizada. O imóvel poderá ser arrematado por 50% sobre ¾ do valor da avaliação e 80% sobre ¼ do valor da avaliação, nos termos de decisão de fls.898, que totaliza 57,5%.

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 **57,5% (cinquenta e sete inteiros e cinco décimos por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DA PREFERÊNCIA - O Condômino terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. O direito de preferência é conferido ao coproprietário, nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC para a aquisição do bem, devendo se habilitar para participar do leilão, em igualdade e condições

perante outros licitantes. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: contato@megaleiloes.com.br, antes do início do certame) exercer o seu direito de igualar o lance de terceiro através de ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

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. Havendo saldo remanescente na execução relativo a período anterior à arrematação, a respectiva cobrança seguirá direcionada ao Executado no processo, não mais podendo atingir o imóvel arrematado ou o arrematante.

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, com hipoteca do próprio bem (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: MATRÍCULA Nº 195.300 DO 12º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: O apartamento nº 31, localizado no 3º pavimento do Edifício Gilda Terzini D'Amélio, situado na Rua Coronel Rodovalho, nº 355, no 3º Subdistrito - Penha de França, sem direito a garagem, contendo a área útil de 63,60m², área comum de 21,38m², perfazendo a área bruta de 84,98m², correspondendo a esta unidade 1,99% da fração ideal no terreno e coisas comuns.

Contribuinte nº 061.051.0151-1. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 4.492,93 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 820,47 (13/07/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 334.928,45 (trezentos trinta e quatro mil, novecentos e vinte e oito reais e quarenta e cinco centavos) para setembro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

OBSERVAÇÃO: Consta as fls.653 que LUIZ CARLOS CANDIOTTO recebeu o imóvel como herança de sua falecida avó, a proprietária GILDA TERZINI D'AMÉLIO.

Débito desta ação as fls.1007 no valor de R\$ 353.060,04 (setembro/2025); e a existência do processo nº 0006268-86.2022.8.26.0006, no qual está sendo cobrado o débito condominial do período de abril/2017 em diante.

São Paulo, 23 de julho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Deborah Lopes
Juíza de Direito