

15ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **da executada e depositária ISABEL CRISTINA GONÇALVES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 046.308.618-07; **bem como do atual proprietário ARTHUR JOSE BARBATO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 757.447.918-68; e **do credor hipotecário BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45; e **do interessado CONDOMINIO EDIFICIO VIAREGGIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 54.580.527/0001-61.

O Dr. Fernando Antonio Tasso, MM. Juíza de Direito da 15ª 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 **CONDOMINIO EDIFICIO VIAREGGIO** em face de **ISABEL CRISTINA GONÇALVES - Processo nº 4000061-90.2014.8.26.0100**, 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 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 31/07/2026 às 15:30 h** e se encerrará **dia 03/08/2026 às 15:30 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 03/08/2026 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 24/08/2026 às 15:30 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.

DOS DÉBITOS - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão subrogados 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 subrogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, 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.

DO LANCE PARCELADO – O pagamento deverá ser feito em até 3 parcelas, depositando-se a primeira no valor de 40%, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro, e as demais de 30% em 30 e 60 dias.

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente **5% (cinco) por cento** do valor da venda, caso a arrematação supere o valor de avaliação, a comissão será majorada para 7% (sete) por cento. 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 DA MATRÍCULA Nº 105.613 DO 15º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: O apartamento nº 21 localizado no 2º andar do Edifício Viaréggio, situado à rua Dom Paulo Pedrosa nº 1.304, Vila Morumbi, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, com a área privativa de 183,00 metros quadrados, a área de garage de 85,41 metros quadrados, a área comum de 170,6740 metros quadrados, encerrando a área total de 439,0840 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 1/9 do terreno e demais coisas de uso comum do condomínio, correspondendo-lhe o direito guarda de 3 (três) veículos de passeio na garage comum, loca lizada no subsolo do edifício sujeitos a manobrista. **Consta no R.02 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca a BAMERINDUS SÃO PAULO COMPANHIA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (atual BANCO BTG PACTUAL S.A.). **Consta na R.05 desta matrícula** que nos autos da ação de Cobrança, Processo nº 00.033339-7, em trâmite na 7ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Capital/SP, movida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIAREGGIO contra ARTHUR JOSÉ BARBATO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta no R.06 desta matrícula** que nos autos da ação Trabalhista, Processo nº 1024/95, em trâmite na 70ª Vara do Trabalho da Capital/SP, movida por GILDENIA FERREIRA EICHSTADT contra ARTHUR JOSÉ BARBATO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 878.456-6/99-1, em trâmite na Ofício das Execuções Fiscais Municipais da Capital/SP, movida por PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO contra ARTHUR JOSÉ BARBATO arrestado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta**

na Av.08 desta matrícula que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 111.193/02, em trâmite na Ofício das Execuções Fiscais Municipais da Capital/SP, movida por PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO contra ARTHUR JOSÉ BARBATO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 164.002/00, em trâmite na Ofício das Execuções Fiscais Municipais da Capital/SP, movida por PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO contra ARTHUR JOSÉ BARBATO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 878.456/99, em trâmite na Ofício das Execuções Fiscais Municipais da Capital/SP, movida por PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO contra ARTHUR JOSÉ BARBATO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Contribuinte nº 300.073.0143-7. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 420.111,10 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 1.421,13 (15/06/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.183.000,00 (um milhão cento e oitenta e três mil reais) para março de 2020, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES: Consta às fls.13 dos autos, instrumento particular de compra e venda de imóvel entre CONDOMÍNIO EDÍCIO VIAREGGIO (promitente vendedor) e ISABEL CRISTINA GONÇALVES (promitente compradora). **Consta às fls.143/144 dos autos,** que os direitos sobre o imóvel foram vendidos para ISABEL CRISTINA GONÇALVES. **Consta às fls. 634/647 dos autos** a existência dos Processo nº 1042804-59.2020.8.26.0100, em tramite na 38ª Vara Cível da Capital/SP; Processo nº 0137900-53.1999.5.02.0010, em tramite na 10ª Vara Cível da Capital/SP; Processo nº 1093887.22.2017.8.26.0100, em tramite na 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP; e Processo nº 1064129-90.2020.8.26.0100, em tramite na 17ª Vara Cível da Capital/SP. **Consta nos autos** do processo nº 0137900-53.1999.5.02.0010, em trâmite a 10ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, que foi desconstituída a penhora recaída sobre o imóvel da matrícula nº 105.613.

Débito desta ação no valor de R\$ 118.324,97 (agosto/2022).

São Paulo, 30 de junho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Fernando Antonio Tasso
Juiz de Direito