

2ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã/SP

EDITAL DE LEILÃO ÚNICO e de intimação **do executado e depositário JOSE NILTON MIGUEL BESERRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 176.230.408-20; **bem como sua cônjuge, se casado for; da credora fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04; e **do interessado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & PLANO - EDVARD CARMILO III**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 49.996.264/0001-36.

A Dra. Tais Helena Fiorini Barbosa, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** aos que o presente Edital de Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & PLANO - EDVARD CARMILO III** em face de **JOSE NILTON MIGUEL BESERRA - Processo nº 1010483-94.2023.8.26.0704**, 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 **Leilão** terá início no **dia 24/07/2026 às 11:00 h** e se encerrará **dia 24/08/2026 às 11:00 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.

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

DOS DÉBITOS - O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem (inclusive quotas condominiais vencidas caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-las), exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do CTN, nos termos da decisão de fls.391.

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 por meio 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, até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma 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, e 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, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à 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. Caso, por qualquer motivo 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 280.000 DO 18º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: O apartamento nº 1506, localizado no 15º pavimento da Torre B, integrante do empreendimento imobiliário denominado Condomínio Residencial Plano & Butantã - Edvard Carmilo III, situado na Rua Edvard Carmilo, nºs 520 e 560, designado "Área A - Lote 2", parte da Gleba 3, do Sítio Itaguassú, no 13º Subdistrito - Butantã, com área privativa coberta edificada de 32,750 m², área comum coberta edificada de 8,312 m², área comum descoberta de 1,457 m², área construída + descoberta de 42,519 m², área total edificada de 41,062 m², correspondendo a fração ideal de 0,002037 no solo e nas outras partes comuns do condomínio. **Consta na Av.01 desta matrícula** área de preservação permanente. **Consta na Av.02 desta matrícula** área non aedificandi. **Consta na Av.03 desta matrícula** que o imóvel foi dado em alienação fiduciária a CAIXA ECONOMICA FEDERAL. **Consta na Av.05 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Contribuinte nº 159.152.1039-1. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e há débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 102,94 (27/05/2026).

Consta as fls. 335 dos autos o saldo devedor da garantia fiduciária no valor de R\$ 149.008,18 (agosto/2025). **OBSERVAÇÃO:** Nos termos de fls.390 dos autos, o arrematante passará a ocupar a posição contratual do executado perante a Caixa Econômica Federal, devendo observar as condições do financiamento imobiliário.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais) para dezembro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

OBSERVAÇÃO: O imóvel encontra-se ocupado.

Débito desta ação no valor de R\$ 18.271,48 (junho/2026).

São Paulo, 22 de junho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Tais Helena Fiorini Barbosa
Juíza de Direito