

2ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL/SP – 2º OFÍCIO CÍVEL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimações dos executados **WAGNER DE SOUZA REIS** (CPF nº 082.622.156-48), **THIAGO DA SILVA GONÇALVES** (CPF nº 343.272.878-65), bem como dos terceiros interessados **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, CLEBSON CASTRO SANTOS LTDA** (CNPJ nº 13.281.792/0001-61) expedido nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº. 1130353-39.2022.8.26.0100**, ajuizado pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CRUZEIRO DO SUL** (CNPJ nº 38.893.855/0001-61).

O Dr. Diego Mathias Marcussi, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Central/SP, na forma da lei, etc.

FAZ SABER que, com fulcro nos artigos 879 a 903 do CPC, regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, Resolução do Conselho Nacional de Justiça nº 236 de 13.07.2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da GOLD LEILÕES (www.leiloesgold.com.br) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação no **1º Leilão com início no dia 05/10/2026 às 14:00h, e com término no dia 07/10/2026 às 14:00h**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o **2º Leilão com início no dia 07/10/2026 às 14:01h, e com término no dia 27/10/2026 às 14:00h**, caso não haja licitantes na 1ª, ocasião em que os bens serão entregues a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação atualizada (Art. 891 parágrafo único do CPC e art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009) do(s) bem(ns) abaixo descrito(s).

BEM: Matrícula nº 83.117 do 5º CRI de São Paulo - SP Imóvel: Unidade autônoma nº 9, localizada no 9º pavimento do EDIFÍCIO CRUZEIRO DO SUL, situado na rua Santa Efigênia, nºs 87 a 93, no 5º Subdistrito – Santa Efigênia, com a área construída de 142,50m², correspondendo-lhe a fração ideal de 7,75% nas coisas comuns e no terreno. **Cadastro Municipal sob nº 001.053.0045-4** conforme AV.2 da referida matrícula.

CARACTERÍSTICAS conforme laudo de avaliação:

Classificação quanto à natureza: **Escritório**

Andar: **Unidade Autônoma 9 – 8º (oitavo) Salas 81 e 82**

Áreas: **Área Útil: 103,00m² e Área Construída: 142,50m²**

Idade aparente e vida útil remanescente: **A edificação foi considerada com idade aparente de 60 anos**

Estado de conservação: **O estado de conservação do apartamento é NECESSITANDO DE REPARO SIMPLES – CLASSE E, segundo Heidecke**

Padrão: **COMERCIAL E SERVIÇO – ESCRITÓRIO – PADRÃO MÉDIO**

Divisão interna e acabamentos: **Edifício comercial com estrutura de concreto armado e fechamentos externos em alvenaria revestida com pastilha cerâmica. Esquadrias de alumínio natural, com vidros lisos.**

- ✓ **SALAS E CIRCULAÇÃO**
- ✓ **COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO**
- ✓ **BANHEIRO**

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 298.799,46 (duzentos e noventa e oito mil, setecentos e noventa e nove reais e quarenta e seis centavos), atualizada pela tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo até (fevereiro de 2026).

ÔNUS: Consta da referida certidão de ônus extraída pelo site ARISP, em 27.02.2026, conforme **R.5 de 18.05.2023 – SEQUESTRO** – Com teor mandamental, ambos pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Criminal Federal desta Capital, extraída dos autos n. 5010076-88.2022.4.03.6181, processo referência n. 5003283-51.2022.4.03.6181, da Ação de Medidas Investigatórias sobre Investigações Criminosas movida pelo: MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL – PR/SP; e POLÍCIA FEDERAL – SP/PF/SP, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, em nome de WAGNER DE SOUZA REIS, mas pertencente de fato a THIAGO DA SILVA GONÇALVES, foi sequestrado, registrado conforme decisão onde o juiz supera óbice e determina o registro; e conforme **AV.06 de 01.06.2023 – PENHORA EXEQUENDA**.

IPTU: Consta débitos tributários e imobiliários a título de IPTU, referente ao ano corrente de 2026, no valor total de R\$ 484,03, atualizados até 27/02/2026, em favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** extraídos do website da prefeitura: https://duc.prefeitura.sp.gov.br/iptu/consulta_ipitu/frm07_SelecaoIPTU.aspx

DÍVIDA ATIVA: Consta débitos tributários e imobiliários a título de DÍVIDA ATIVA, referente aos seguintes exercícios: ano 2021, 2022, 2023 e 2024, no valor total de R\$ 28.083,21, atualizados até 27/02/2026, em favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** extraídos do website da prefeitura: <https://dividaativa.prefeitura.sp.gov.br/>

DÉBITO PROCESSUAL (CONDOMÍNIO): R\$ 318.832,98, conforme fls. 374/393 (janeiro de 2026).

As fotos e a descrições detalhadas do(s) bem(ns) a ser(em) levado(s) a leilão estão disponíveis no Portal www.goldleiloes.com.br.

DAS INTIMAÇÕES – Se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal do(s) executado(s), do(s) condômino(s), do(s) credor(es), senhorio e terceiro(s) interessado(s) constantes na matrícula do imóvel, quando for necessária, incidirá a disposição do artigo 274, parágrafo único, do Código de Processo Civil e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Uilian Aparecido da Silva, inscrito na JUCESP sob o nº 958.

DOS LANCES – Os lances serão dados diretamente no sistema do gestor leiloeiro de forma on-line e em tempo real, não sendo admitidos lances por e-mail para posterior registro, assim como qualquer forma de intervenção humana na coleta e registro de lances. Serão aceito lances superiores ao corrente, tendo um acréscimo mínimo obrigatório. Sobrevindo lances nos três minutos antecedentes do encerramento, o horário de fechamento será prorrogado por mais 3 (três) minutos, para igualdade de oportunidade.

DO PARCELAMENTO – O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar por escrito a proposta de parcelamento (i) até o início da primeira etapa; (ii) até o início

da segunda etapa. **Apresentada a proposta deverá ainda o proponente realizar seu lance na plataforma de leilões de forma parcelada que está preparada para receber os lances em igualdade de condições, demonstrando a isonomia e a transparência nas disputas.** Observando os requisitos do artigo 895, § 1º do CPC/2015. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Artigo 895 §7º, CPC).

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO E DA COMISSÃO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do **valor do lance**, através de guia de depósito judicial identificado e vinculado ao Juízo responsável, bem como da **comissão do gestor leiloeiro correspondente a 5%** (cinco por cento) do valor da arrematação, através de depósito bancário, DOC ou TED na conta do leiloeiro que será informada posteriormente, não sendo incluso no valor do lance; ambos no **prazo de até 24h** (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, sob pena de se desfazer a arrematação.

Não sendo efetuado o depósito da oferta, será comunicado imediatamente ao juízo, juntamente com lances anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

Em caso de interesse pelo exequente em arrematar o bem, este não estará obrigado a exibir seu preço, mas se o valor exceder seu crédito, deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias a diferença, não o eximindo de pagar em ambos os casos a comissão do leiloeiro, sob pena de ser tomada sem efeito a arrematação, e neste caso, o bem será levado a novo leilão à custas do exequente.

DO AUTO DA ARREMATAÇÃO – O auto do leilão será assinado pelo juiz após comprovação efetiva do pagamento integral da arrematação e da comissão, sendo dispensadas as demais assinaturas do Art. 903 do CPC.

DA ADJUDICAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO – Em caso de adjudicação ou remissão após o indicado o leiloeiro para a realização do certame, e antes da arrematação, a parte que adjudicou ou remiu, deverá arcar com os custos suportados pelo leiloeiro e seus honorários até o momento da suspensão do leilão. Na mesma oportunidade, em caso de acordo, deverá ser declinado na minuta do acordo quem arcará com tais custos, sob pena da parte executada suportá-los na integralidade.

Havendo arrematação, em caso de adjudicação, remissão ou acordo, faz jus à comissão dos 5% (cinco por cento) sobre o valor da adjudicação, remissão ou acordo, a ser pago por que deu causa à anulação do leilão, nos termos do Art. 7, § 3º da Resolução nº 236 de 13.07.2016.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que 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 Artigo nº 908, § 1º, CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver ocorrendo à ação, pelos telefones da gestora: (11) 2741-9515 / 2741-9946, ou ainda no e-mail: duvidas@leiloesgold.com.br.

Fica(m) do presente edital o(a)(s) executado(a)(s) **INTIMADO(A)(S)** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais

eletrônicas; correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

DIEGO MATHIAS MARCUSSI
JUIZ DE DIREITO