

1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Vila Prudente - SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário E. F.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 248.684.XXX-XX; **bem como de seu cônjuge se casado for; do credor fiduciário I. U. S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.XXX/XXXX-XX; **interessado C. P. D. S.**.

A **Dra. Luciana Caprioli Paiotti**, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Vila Prudente - 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 de Obrigação de Prestar Alimentos** que **PEDRO AMPARADO FRANZINI e outro, representados por sua genitora Fabiola Amparado** movem em face de **E. F. - Processo nº 0002865-37.2021.8.26.0009 (Principal nº 1010531-77.2018.8.26.0009)**, 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 19/05/2026 às 16:00 h** e se encerrará **dia 22/05/2026 às 16:00 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 22/05/2026 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 12/06/2026 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves, 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 **80% (oitenta 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 - 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, a mesma 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: DIREITOS QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 150.889 DO 6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: O apartamento nº 131, localizado no 13º andar ou 17º pavimento do Edifício Torre Umbria - Bloco C, integrante do empreendimento denominado Condomínio "Piazza Dello Sport", com entrada pelo nº 94 da Praça Padre Mário Fontana, e pela Praça Wilhelm Bernauer, no 26º Subdistrito-Vila Prudente, com a área privativa de 82,840m², a área comum de 77,601m², com direito a 02 vagas indeterminadas, na garagem do condomínio, para guarda e estacionamento de veículos de passeio, com emprego de manobrista/garagista, com capacidade para 1 veículo de passeio em cada vaga, a área total de 160,441m², e correspondendo-lhe a fração ideal de 0,25304% no terreno do condomínio. **Consta no R-8 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi alienado fiduciariamente ao I. U. S.A. **Consta na AV.9 desta matrícula** que nos autos do Processo nº

10006711420215020026, em trâmite na 26ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP foi decretada a indisponibilidade dos bens de E. F.. **Consta na AV.10 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Contribuinte nº 032.135.0478-5 (conf. AV-5). Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa, e que consta débitos de IPTU para o exercício de 2025 no valor de R\$ 2.628,01, e para o exercício de 2026 no valor de R\$ 3.761,10 (18/03/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais) para dezembro 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\$ 221.610,47 (30/06/2025).

São Paulo, 20 de março de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Luciana Caprioli Paiotti
Juíza de Direito