

6ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário FABIO GILHO TEIXEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 264.106.418-93; **bem como seu cônjuge, se casado for**; e **do credor hipotecário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04; e **do interessado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FOREST PARK III**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.035.916/0001-26.

A Dra. Fernanda Yamakado Nara, MM. Juíza de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/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 FOREST PARK III** em face de **FABIO GILHO TEIXEIRA - Processo nº 1008345-42.2017.8.26.0001**, 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. Cumpra 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 18/05/2026 às 11:00 h** e se encerrará **dia 21/05/2026 às 11:00 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 21/05/2026 às 11:01 h** e se encerrará no **dia 10/06/2026 às 11:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta 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.

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 atualizada.

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 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 111.576 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: O APARTAMENTO SOB Nº 52, localizado no 4º andar do EDIFÍCIO AZALÉIA BLOCO "A", parte integrante do FOREST PARK III, situado à rua Antônio Domingues de Freitas, nº 125 e ruas José Ferreira de Castro e Maria Augusta de Andrade, 8º Subdistrito - Santana, com a área útil de 48,1253m², área comum de 46,7495m², área total de 94,8748m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,837190%. Cabendo a esse apartamento o direito a guarda de um automóvel de passeio em uma vaga individual e indeterminada, sujeito ao auxílio de manobrista, localizada na garagem do condomínio, com exceção das vagas P80 e P81, vinculadas ao apartamento nº 83, do Bloco "A", vagas P127 e P128, vinculadas ao apartamento nº 84, do Bloco "A", vagas P72 e P73, vinculadas ao apartamento nº 93 do Bloco "A", as vagas P74 e P75 vinculadas ao apartamento nº 94 do Bloco "A" as vagas P82 e P83, vinculadas ao apartamento nº 83 do Bloco "B", vagas P125 e P126, vinculadas ao apartamento nº 84 do Bloco "B", vagas P76 e P77, vinculadas ao apartamento nº 93 do Bloco "B", as vagas P78 e P79 vinculadas ao apartamento nº 94 do Bloco "B". **Consta na Av.01 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Consta na Av.02 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Trabalhista, Processo nº 024282009, em trâmite na 49ª Vara do Trabalho da Capital/SP, requerida por PAULO LEANDRO DE SOUZA JUNIOR contra FABIO GILHO TEIXEIRA foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na**

Av.03 desta matrícula a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Contribuinte nº 305.089.0406-1 (área maior).

Consta às fls.291 dos autos o saldo devedor da garantia hipotecária no valor de R\$ 112.581,88 (junho/2025).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 302.000,00 (trezentos e dois mil reais) para agosto de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

São Paulo, 17 de abril de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Fernanda Yamakado Nara
Juíza de Direito