

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO DE BEM(NS) IMÓVEL(IS) E PARA INTIMAÇÃO DO(A)(S) EXECUTADO(A)(S): LUIZ WAGNER RUSSO, inscrito no CPF/MF sob o nº 894.702.228-49 e sua esposa **ELISABETE PERES GUERRERO RUSSO**, - portadora do RG nº 2 10.270.731-SSP/SP inscrita no CPF/MF sob o nº 028.755.468-64, ambos residentes e domiciliado na Rua Sibéria, 58 cep 09250-440, e do credor hipotecário, **ESTADO DE MINAS GERAIS** na **AÇÃO EXECUÇÃO DE EXECUÇÃO nº 0010829-86.2018.8.26.0009**, em fase de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ILE DE FRANCE**, inscrito no CNPJ sob nº 01.250.896/0001-20, situado na, Rua Antero de Quental, 200.

A MMa. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DE VILA PRUDENTE, ESTADO DE SÃO PAULO, **Dra. FABIANA PEREIRA RAGAZZI**.

FAZ SABER aos que o presente **EDITAL** virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que o leiloeiro público: **LUIZ CARLOS LEVOTO**, gestor do sistema de alienação judicial eletrônico: WWW.LEILAOINVESTMENT.COM.BR, levará a leilão judicial eletrônico o(s) bem(ns) imóvel(is) abaixo descrito(s), em condições que se seguem:

DO(S) BEM(NS) IMÓVEL(IS):

MÓVEL:- I - O APARTAMENTO-TIPO nº 43-A, localizado no 4º andar do EDIFÍCIO SAINT RONORÉ (BLOCO "A"), integrante do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ILE DE FRANCE, situado à rua Antera de Quental, nº 200, na Vila Santa Clara, 26º SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, com a área útil de 57,83m², a área comum coberta de 9,99 m², a área comum descoberta de 21,53m², encerrando a área construída de 89,35m² e cabendo-lhe a fração ideal de 0,818800% no terreno e nas coisas comuns do condomínio. O terreno resultante dos lotes 07, 08, 09, 10 e 11, da quadra D, onde se acha construído e referido empreendimento, encerra a área de 1.722,00m².

MATRÍCULA – 125.781 do 6º RGI/SP.

CONTRIBUINTE – 102.032.0077-1.

Observação do Perito - O apartamento avaliando, com área de 57,83 m², possui sala de estar e jantar, dois dormitórios, um banheiro, cozinha, área de serviço e uma vaga de garagem. O Condomínio Residencial Ile de France possui nas áreas comuns, academia, playground, espaço baby, salão de festas e piscina. (G.N.) fls 612

DO ÔNUS:

R.04/M125.781 HIPOTECA ao Banco de crédito de Minas Gerais
AV.05/M.125.781 emitida em 27 de setembro de 1.995, a Cédula Hipotecária Integral – nº 11.001082.0995-8, Serie A, pelo BANCO DE CRÉDITO REAL DE MINAS GERAIS S/A, que

figuram como devedores, LUIZ WAGNER RUSSO e sua mulher ELISABETE PERES GUERRERO RUSSO.

Av.6/M.125.781 Cédula Hipotecária Integral o BANCO DE CRÉDITO REAL DE MINAS GERAIS S/A., CEDEU por ENDOSSO ao BANCO DE DESENVOLVIMENTO DE MINAS GERAIS. S/A – BDMG.

Av.7/M.125.781 BANCO DE CRÉDITO REAL DE MINAS GERAIS S/A., já qualificado, CEDEU E TRANSFERIU ao BANCO DE DESENVOLVIMENTO DE MINAS GERAIS S/A. AV-8/M.125.781 em 24 de janeiro de 2.000 ACC É feita esta averbação nos termos do §1º, do art. 213, da Lei nº 6.015/73 para constar que a redação correta da AV-07 desta matrícula é a seguinte: "Do contrato de liquidação de débitos com terceiro contra pagamento, entre o Estado de Minas Gerais e o Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais S.A. - BDMG, datado de 24 de junho de 1.998, e nos termos do campo 7.1 da Cédula Hipotecária averbada sob nº 05 nesta, datado de 19 de agosto de 1.998, o BANCO DE DESENVOLVIMENTO DE MINAS GERAIS S/A - BDMG, já qualificado (cessionário pela AV-06), CEDEU E TRANSFERIU a título de dação em pagamento ao ESTADO DE MINAS GERAIS.

Av.8/M.125.781 - BANCO DE DESENVOLVIMENTO DE MINAS GERAIS -BMG, cedeu e transferiu a título de dação de pagamento ao ESTADO DE MINAS GERAIS.

Av.9 / M.125.781 – PENHORA – CONDOMÍNIO ILHA DE FRANCE em face de LUIZ WAGNER RUSSO processo 0010829-86.2018.8.26.0009.

AVALIAÇÃO IMÓVEL I APARTAMENTO – R\$ 324.800,00 (Trezentos e Vinte e Quatro Mil e Oitocentos Reais) em julho de 2024 / fls. 619 que será atualizado à época do leilão.

VALOR ATUALIZADO: R\$ 359.300,00 (trezentos e cinquentena e nove mil e trezentos reais) em agosto/2026. O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E.TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Constam débitos de IPTU fls.683/684. Valor em agosto de 2026 em R\$ 28.217,07 (vinte e oito mil duzentos e sete reais e sete centavos) Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DO IMÓVEL II – A **VAGA DE GARAGEM MÉDIA** (coberta) nº 22, localizada no 2º subsolo do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ILE DE FRANCE, situado à rua Antero de Quental, nº 200, na Vila Santa Clara, 26' SUBDISTRITO- VILA PRUDENTE, com a área útil de 10,34m2, a área comum coberta de 0,8902, a área comum descoberta de 1,92m2, encerrando a área construída de 13,15m2 e cabendo-lhe a fração ideal de 0,073200%. Vaga essa, para estacionamento e guarda de um veículo de passeio pequeno ou médio, sujeito a manobrista. O terreno resultante dos lotes 07, 08, 09, 10 e 11, da quadra D, onde se acha construído o referido empreendimento, encerra a área de 1.722,00m2.

Matrícula 125.916 do 6º RGI/SP

Contribuinte 102.032.0211-1

DO ÔNUS

R.04/M.125.916 Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av.02 desta matrícula, LUIZ WAGNER RUSSO e sua mulher ELISABETE FERES GUERRERO RUSSO, já qualificados, deram em HIPOTECA, HIPOTECA ao BANCO DE CREDITO REAL DE MINAS GERAIS S/A

Av. 05/M.125.916 em 04 de outubro de 1.995. Foi emitida em 27 de setembro de 1.995, a Cédula Hipotecária Integral – nº 11.001082.0995-8, Série A, pelo BANCO DE CREDITO REAL DE MINAS GERAIS S/A, já qualificado, em que figuram como devedores, LUIZ WAGNER RUSSO e sua mulher ELISABETE PERES GUERREEI) RUSSO, já qualificados, e como favorecido o mesmo emitente. Av.6/M.125.916 em 10 de setembro de 1.999 Pelo campo 7.1 da Cédula Hipotecária Integral nº 11.001082.09.95-8, Série "A", completado com requerimento datado de 03 de junho de 1.998, o BANCO DE CRÉDITO REAL DE MINAS GERAIS S/A., já qualificado, CEDEU por ENDOSSO ao BANCO DE DESENVOLVIMENTO DE MINAS GERAIS. S/A – BMG

Av.7/M.125.916 em 14 de setembro de 1.999 Do instrumento particular datado de 12 de agosto de 1.997, registrado sob nº 580788, em 14 de novembro de 1.997, pelo 24 Oficial de Registro de Título e Documentos da comarca de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, e do mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, o BANCO DE CRÉDITO REAL DE MINAS GERAIS S/A., já qualificado, CEDEU E TRANSFERIU ao BANCO DE DESENVOLVIMENTO DE MINAS GERAIS S/A.- BDMG

AV-8/M.125.916 para constar que a redação correta da AV-07 desta matrícula é a seguinte: "Do contrato de liquidação de débitos com terceiro contra pagamento, entre o Estado de Minas Gerais e o Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais S.A. - BDMG, datado de 24 de junho de 1.998, e nos termos do campo 7.1 da Cédula Hipotecária averbada sob nº 05 nesta, datado de 19 de agosto de 1.998, o BANCO DE DESENVOLVIMENTO DE MINAS GERAIS S/A - BDMG, já qualificado (cessionário pela AM-06), CEDEU E TRANSFERIU a Título de dação em pagamento ao ESTADO DE MINAS GERAIS.

AVALIAÇÃO IMÓVEL II VAGA DE GARAGEM - R\$ 31.900,00 (Trinta e Um Mil e Novecentos Reais) em julho de 2024, / fls. 619, que será atualizado à época do leilão.

VALOR ATUALIZADO: R\$ 35.300,00 (trinta e cinco mil e trezentos reais) em agosto/2026. O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E.TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: constam débitos de IPTU fls. 686/688, valor em agosto de 2026 R\$ 5.452,87. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO: : R\$ 745.314,34 (setecentos e quarenta e cinco mil trezentos e quatorze reais e trinta e quatro centavos) em fevereiro de 2026 que será atualizado à época do leilão fls 691.

DO VALOR TOTAL IMÓVEL I e II.

Os dois imóveis serão vendidos em conjunto não aceitando lance em separado, valor total dos imóveis *R\$ 356.700,00 em julho de 2024 fls. 620*, sendo o valor atualizado para agosto de 2026 **R\$ 394.600,00 (trezentos e noventa e quatro mil e seiscentos reais)** que será atualizado novamente à época do leilão.

DATAS DOS LEILÕES:

1º leilão começará em **14/09/2026**, às 14h00min e terminará em **17/09/2026**, às 14h00min -com lances a partir de 100% da avaliação.

2º leilão começará em **17/09/2026**, às 14h01min e terminará em **08/10/2026** às 14h00min – com lances a partir de **60% da avaliação**.

DA VISITAÇÃO: DA VISITAÇÃO: O(s) interessado(s) em visitar o bem, deverá(ão) munido(s) de cópia do edital de leilão e documento de identificação pessoal, agendar visita diretamente com o(a)s proprietário(s) do imóvel, cabendo ao(s) responsável(is) pela guarda (depositário e executados), facultar(erem)-lhe(s) o ingresso, designando se data(s) para a(s) visita(s), sob pena das sanções cabíveis, após informado ao MM. Juiz de Direito em que o feito tramita. É VEDADO ao Senhor Depositário criar embaraços à visitação do bem sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 77 do CPC.

DO LANÇO: Sobrevindo lanço nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (Artigo 263 das NSCGJ).

DO VALOR MÍNIMO PARA VENDA DOS BENS: No primeiro leilão, o valor mínimo para venda dos bens será o valor da avaliação judicial, no segundo leilão não serão admitidos lances inferiores a **60%**.

DA PROPOSTA DE PAGAMENTO PARCELADO: Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas **propostas escritas** de arrematação parcelada, até o **início da primeira etapa**, proposta por valor igual ou **superior do valor da avaliação**, atualizado pelos índices do Tribunal de Justiça do Estado de S. Paulo e **até o início da segunda etapa**, proposta por valor **igual ou superior a 60%** do valor da avaliação, atualizado pelos índices do Tribunal de Justiça do Estado de S. Paulo. Devendo ofertar o pagamento de pelo menos 25% do valor do lance à vista, exceto a comissão do leiloeiro, prevista no artigo 901, § 1º do CPC, que deverá ser depositada antes da expedição da carta de arrematação e o restante em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado e a apresentação desta não suspende o leilão (Artigo 895, § 6º, § 7 do CPC).

DOS PAGAMENTOS: O preço do bem arrematado deverá ser depositado em Juízo, através de emissão das guias, acessando o Portal de Custas, Recolhimentos e Depósitos (www.tjsp.jus.br), não obstante, as guias poderão ser emitidas e encaminhadas ao arrematante vencedor pelo leiloeiro, via e-mail cadastrado, no prazo de até **24 horas** da realização do leilão, após a aceitação do lance (Artigo 884, IV do CPC).

QUITAÇÃO DOS DÉBITOS

O valor da arrematação dará quitação para o valor total dos débitos pendentes, abrangendo principal, juros, correção monetária e custas processuais, nos limites da execução e benefícios do art.130 CTN.

DA MULTA EM CASO DE ATRASO NO PAGAMENTO PARCELADO: Ficam cientes da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento parcelado (artigo 895, § 4º do CPC). Em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nos mesmos autos de processo (Artigo 895, § 5º do CPC).

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do lance) e deverá ser paga pelo arrematante, mediante depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, em conta à disposição do Juízo.

DO CANCELAMENTO DO LEILÃO: Caso o leilão seja cancelado em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, e pelas horas despendidas com o preparo do leilão que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento no valor total de R\$ 3.500,00.

DO ESTADO DO BEM: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantias, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DOS DOCUMENTOS: A verificação de documentos, de gravames, de credores e de área é de responsabilidade do arrematante, inclusive por eventual regularização que se faça necessária.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO: O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro.

DA EXPEDIÇÃO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO: os atos necessários para a expedição da carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Artigos 901, “caput”, §§ 1º e 2º e 903, ambos do CPC).

IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é

realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

DAS DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS, whatsapp (11) 94719-5717,
e-mail
contato@leilaoinvestment.com.br

Assim, pelo presente edital ficam os requeridos supracitados e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo 14 de 2026. de agosto de 2026. NADA MAIS.

Fabiana Pereira Ragazzi
Juíza de Direito