

1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Santo Amaro/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário LUIZ CARLOS BISPO VIEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 449.293.315-87; **bem como sua mulher FABIANA RODRIGUES DE ABREU VIEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 258.231.498-67; **do credor fiduciário EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSORCIO LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 58.113.812/0001-23; e **do interessado CONDOMINIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL PRAIA DO LEME**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 18.678.311/0001-70.

A Dra. Tatiana Federighi Saba, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Santo Amaro/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 que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **KELLY CRISTINA SALGARELLI e outra** em face de **LUIZ CARLOS BISPO VIEIRA - Processo nº 0033376-68.2023.8.26.0002**, 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 apregoadado.

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 09/10/2026 às 14:30h** e se encerrará **dia 15/10/2026 às 14:30h**, 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 15/10/2026 às 14:31h** e se encerrará no **dia 04/11/2026 às 14:30h**, 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.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota-parte da copropriedária ou do cônjuge não executado recairá sobre o produto da alienação do bem. Ressalte-se que este terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

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 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, 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. 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 boleto 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 170.199 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PRAIA GRANDE/SP - IMÓVEL: Apartamento número 92, localizado no nono pavimento tipo do Edifício Residencial Praia do Leme, situado na Rua Leme, número 320, no loteamento denominado Jardim Guilhermina, nesta cidade, com a área útil de 58,363 m², área comum de 26,883 m², área total de 85,246 m², com a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 0,9671%, confrontando pela frente, de quem do hall de circulação do pavimento olha para a entrada do apartamento, com o hall de circulação; pelo lado direito, na mesma posição de observação, em linhas quebradas, com a área de recuo do edifício; pelo lado esquerdo com o apartamento número 91 e com a área de recuo do edifício; e nos fundos, com a área de recuo do edifício; cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga no estacionamento coletivo do edifício, para guarda de veículo de passeio, pela ordem de chegada, em local indeterminado, sujeito a manobrista. **Consta no R.03 desta matrícula** que o imóvel foi dado em alienação fiduciária a EMBRACON ADMINISTRADORA DE

CONSORCIO LTDA. **Consta na Av.04 desta matrícula** restrições. **Consta Penhora no rosto dos autos** sobre eventuais créditos no Processo nº 0005590-58.2026.8.26.0002, em tramite na 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Santo Amaro/SP; e Processo nº 0032709-82.2023.8.26.0002, em tramite na 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Santo Amaro/SP. **Consta no Laudo de Avaliação** que a unidade possui cozinha, área de serviço, sala, banheiro social, 2 dormitórios (sendo 1 suíte) e tem direito à 1 vaga de garagem não demarcada.

Contribuinte nº 2.02.07.048.024.0092-2. Consta no site da Prefeitura de Praia Grande/SP que não há débitos tributários (28/08/2026). **Consta as fls. 642 dos autos** o saldo devedor da garantia fiduciária no valor de R\$ 56.885,48 (fevereiro/2026). O arrematante assumirá o contrato perante o credor fiduciário, passando à posição de devedor fiduciante e responsabilizando-se pela quitação do saldo remanescente.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 354.926,97 (trezentos e cinquenta e quatro mil novecentos e vinte e seis reais e noventa e sete centavos) para junho de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 338.512,03 (março/2026).

São Paulo, 01 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Tatiana Federighi Saba
Juíza de Direito