2ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação da executada e depositária **MARIA ISABEL GALVÃO DE FRANÇA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 076.761.538-75; **bem como do seu cônjuge LEANDRO RODRIGO TEIXEIRA DE OLIVEIRA FRANÇA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 213.527.538-71; **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAÇO DE TOLEDO,** inscrito no CNPJ/MF sob nº 38.885.224/0001-09, **e do locatário DAVID JÚNIOR TORRICO ARNEZ,** inscrito no CPF/MF sob o nº 039.684.631-96.

A Dra. Adriana Brandini do Amparo, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/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 **SOLVE CONSULTORIA E INTERMEDIAÇÃO DE NEGÓCIOS LTDA (credora fiduciária)** em face de **MARIA ISABEL GALVÃO DE FRANÇA - Processo nº 1022050-67.2018.8.26.0003,** 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 16/12/2026 às 16:00 h** e se encerrará **dia 21/01/2027 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 21/01/2027 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 11/02/2027 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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. Cumpre informar que cabe ao Leiloeiro a definição de critérios para participação do leilão, com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances, nos termos do art. 14 da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM – No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta 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. Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 15; NSCGJ, art. 264,"caput"). É proibido sistema em que os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 15, parágrafo único; NSCGJ, art. 264, parágrafo único).

DOS DÉBITOS – Os débitos fiscais e tributários incidentes sobre o imóvel sub-rogam-se no preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Os débitos condominiais, por sua vez, possuem natureza propter rem. Assim, eventual insuficiência do produto da arrematação para a integral satisfação do débito condominial objeto da presente execução não importará quitação ou exoneração do saldo remanescente, que permanecerá vinculado à unidade e será de responsabilidade do arrematante/adquirente. Ao participar do certame, o interessado declara-se prévia e inequivocamente ciente dessa condição e da responsabilidade pelo pagamento de eventual saldo condominial que não venha a ser satisfeito com o produto da arrematação.

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. O exequente arrematar a coisa, não estará obrigado a exibir o preço, salvo se exceder o seu crédito atualizado, caso em que depositará a diferença em três dias, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas (CPC, art. 892, §1º).

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 nos autos 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.

<u>RELAÇÃO DO BEM</u>: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 76.775 DO 14º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:

Apartamento nº 104, localizado no 1º andar do Edifício Paço de Toledo, sito à Rua Pedro de Toledo nº 544, na Saúde 21º Subdistrito, com a área, privativa de 48,89m2, a área comum de 46,796m2, e a área total de 95,686m2 correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno e partes e coisas de uso comum de 0,7053%, tendo o direito de uso de 1 vaga de garagem, localizada indistintamente em qualquer um dos pavimentos a elas destinados. **Consta na Av.18 desta matrícula** que a CAIXA CONSÓRCIOS S/A ADM. DE CONSÓRCIOS consolidou a plena propriedade à Maria Isabel Galvão de França. **Consta na Av.20 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.22 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária a SOLVE – CONSULTORIA E INTERMEDIAÇÃO DE NEGOCIOS LTDA.

Contribuinte nº 042.070.0066-6. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP, que não há débitos na Dívida Ativa, nem de IPTU (19/11/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 532.000,00 (Quinhentos e trinta e dois mil reais) para setembro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R$ 229.227,36 (dezembro/2025).

Consta às fls. 406 dos autos Contrato de locação do imóvel objeto do leilão em que são partes DAVID JÚNIOR TORRICO ARNEZ (locatário) e MARIA ISABEL GALVÃO DE FRANÇA (locadora).

São Paulo, 19 de novembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Adriana Brandini do Amparo
Juíza de Direito