Lote em Leilão Judicial

23ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo.

Processo nº 1127822-14.2021.8.26.0100.

Apto - R. Santo Antonio, 722, Consolação

Da Descrição.

01 (um) Apartamento-tipo nº. 711, localizado no 7.º andar ou pavimento do Setor Residencial, integrante do Edifício Brasil, situado na cidade de São Paulo na Rua Santo Antônio, nº 722, no 7º Subdistrito Consolação, com a área privativa de 34,210m², área comum de 10,795m², perfazendo a área total de 45,005m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001486 no terreno e nas demais partes e coisas de uso comum do condomínio..

Matrícula nº 93.958 do 05º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Inscrição Municipalidade / INCRA nº 006.030.0800-3

Da Matrícula do Imóvel.

Matrícula nº 93.958 do 05º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

a nua propriedade do imóvel foi havida por Marcelo Noriega de Almeida (CPF 426.893.658-04), enquanto solteiro, por doação (R. 04);

usufruto vitalício em favor de Ivan Pereira de Almeida (CPF 130.089.248-08) e Sylvia Junqueira Villela Noriega de Almeida (CPF 089.898.058-56) (R. 05);

cláusula de incomunicabilidade (Av. 06);

cancelamento parcial do usufruto por renúncia feita por Ivan Pereira de Almeida (Av. 07);

ajuizamento da Ação Pauliana nº 1124905-51.2023.8.26.0100 da 02ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP e promovida por Fundo de Investimento em Direito Creditórios Não Padronizado Invista CF (CNPJ 23.200.289/0001-98) (Av. 08); e

penhora do imóvel oriunda desta Execução de Título Extrajudicial nº 1127822-14.2021.8.26.0100 (Av. 09).

Do Cancelamento da Doação e Usufruto.

Fundo de Investimentos em Direito Creditórios Não Padronizado CF ajuizou em face de Armando Anacleto de Queiroz Junior (CPF 151.877.758-98), Amanda Villela Noriega de Queiroz (CPF 423.109.518-38), Gabriel Villela Noriega de Queiroz (CPF 423.109.508-66) e Ivan Pereira de Almeida (CPF 130.089.248-08), Sylvia Junqueira Villela Noriega de Almeida (CPF 089.898.058-56) e Marcelo Noriega de Almeida (CPF 426.893.658-04), Ação Pauliana com o pedido de declaração de ineficácia da doação do imóvel ofertado, dentre outros, processada sob nº 1124905-51.2023.8.26.0100 desta 02 ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo.

A r. sentença ali proferida em 22 de março de 2024 entendeu por bem julgar procedente este pedido inicial “para reconhecer a existência da fraude contra credores e, por conseguinte, anular as doações dos imóveis de matrículas n° 93.958 e 94.117, ambos do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, feitas por Ivan Pereira de Almeida e Sylvia Junqueira Villela Noriega de Almeida em favor de Marco Noriega de Almeida, bem como os respectivos registros (art. 216 da LRP)”.

Aquela r. sentença foi objeto de Recursos de Apelação oferecidos por autor e réus e processados perante a C. 09ª Câmara de Direito Privado do E. TJSP, a qual entendeu, por unanimidade, dar parcial provimento Ao apelo do requerente e negar provimento ao Apelo dos requeridos, sendo que os respectivos VV. Acórdãos são objeto de Recurso Especial oferecido pelos réus e inadmitido pelo Exmo. Sr. Dr. Desembargador Presidente da Seção de Direito Privado do E. TJSP em R. Despacho proferido no dia 12 de fevereiro de 2026, este, por fim, objeto de Agravo de Recurso Especial nº 336.922/SP do E. Superior Tribunal de Justiça sob e ainda pendente de julgamento.

Em 19 de junho de 2026 a r. decisão de fls. 1279/1280 assim determinou:

"5. Fls. 1266/1278: Cumpra-se o v. acórdão de fls. 1268/1278, que deu provimento ao recurso para reconhecer a penhora sobre a totalidade (100%) do imóvel objeto da matrícula nº 93.958 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, de

maneira que a fração cabível ao cônjuge meeiro (ou a eventuais outros coproprietários, independentemente da origem de seu direito) deverá ser destacada apenas do produto da alienação. Caso ainda não tenha sido averbada, cumpra-se via ARISP."

Nada disto foi levado a registro ou averbação na matrícula do imóvel.

Da Posse do Imóvel.

Não é possível afirmar quem exerce a posse direta do imóvel.

Dos Débitos de Condomínios.

Dos autos há informação acerca de eventual passivo condominial sobre a unidade penhorada. O leiloeiro não logrou identificar lides envolvendo o condomínio onde está a unidade penhorada e as demandados.

Dos Débitos de IPTU ou ITR.

Inscrição Municipalidade / INCRA nº 006.030.0800-3

Pesquisa feita em 09 de setembro de 2026 indicou débitos de IPTUs do ano 2026 valor de R$ 314,35. Não há dívidas inscritas para o número: 006.030.0800-3.

Da Avaliação do Imóvel.

Valor da Avaliação Original: R$ 402.362,16 para mar/2026

Valor Avaliação Atualizado: R$ 412.508,47 para ago/2026

Datas e horários do Leilão.

1º (Primeiro) Leilão.

Início: 02 (dois) de Novembro de 2026, 12:00:00hs

Término: 05 (cinco) de Novembro de 2026, 12:00:00hs

2º (Segundo) Leilão.

Início: 05 (cinco) de Novembro de 2026, 12:01:00hs

Término: 02 (dois) de Dezembro de 2026, 12:00:00hs

Da Hospedagem das Hastas Públicas.

Os leilões eletrônicos estão hospedados no seguinte endereço:

https://www.casareisleiloes.com.br/lote/ape-na-bela-vista-com-40-de-desconto/4757/