PUBLICJUD - Publicação de Editais de Leilões Judiciais
www.publicjud.com.br
Visualização gerada em: 09/10/2026 16:02:20
Endereço: http://www.publicjud.com.br/edital/121052

Código	121052		
Justiça	Justiça Estadual de São Paulo	**Vara**	39ª Vara Cível do Foro Central da Capital
Cidade/UF	SÃO PAULO/SP	**Disponibilizar em:**	09/10/2026
Primeiro Leilão	27/11/2026 14:00:00	**Último Leilão**	17/12/2026 14:00:00

Conteúdo

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO, INTIMAÇÃO DAS PARTES E CONHECIMENTO DE TERCEIROS

Edital de 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação dos requeridos Consultores Associados PHL S/C Ltda (CNPJ 53.174.256/0001-81), Haroldo Silveira Piccina (CPF 006.552.328-85) e Luiz Paulo Panico Pizzutti (CPF 007.731.218-03); da coproprietária e cônjuge Espólio de Modesta Valeria Moreira Palermo Pizzutti (CPF 042.162.878-24), na pessoa de suas herdeiras Marcela Paola Moreira Palermo Panico Pizzutti (CPF 227.618.188-57) e Cecilia Leticia Moreira Palermo Panico Pizzutti (CPF 227.618.178-85); dos credores trabalhistas Maria Neusa Pereira (CPF 778.207.548-34), Maria Jose dos Santos (CPF 049.890.088-63), Nilson Querino dos Reis (CPF 172.670.908-69) e Paulo Cesar Magalhães (CPF 114.442.838-63); da credora Fundo de Liquidação Financeira Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizado (CNPJ 19.221.032/0001-45), atualmente administrado por MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A (CNPJ 36.864.992/0001-42); do terceiro interessado Condomínio Edifício Cristalia (CNPJ 62.292.803/0001-63); do credor tributário Município de São Paulo, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de sentença - Inadimplemento movida por Norma Burihan (CPF 075.299.918-41). Processo nº 0068213-25.2018.8.26.0100.

A Meritíssima Juíza de Direito da 39ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital, Estado de São Paulo, Dra. Juliana Koga Guimarães, na forma da lei,

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que, com fulcro nos artigos 881 a 903 do Código de Processo Civil, Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ e dos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço Judicial da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP – TOMO I, levará a públicos leilões o bem abaixo descrito, penhorado em 07/05/2019, conduzidos pelo Leiloeiro Público Oficial Daniel Bizerra da Costa, regulamente matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob nº 1.175, da casa leiloeira AGS LEILÕES, localizada na Rua José Debieux, 35, Conjunto 158, Santana, São Paulo/SP, com telefone (11) 3213-4148, gestor do sistema de alienação judicial eletrônica www.agsleiloes.com.br (http://www.agsleiloes.com.br/) nas condições seguintes:

DAS DATAS: O 1º Leilão terá início no dia 24/11/2026, às 14h00, com término em 27/11/2026, às 14h00, ocasião em que o bem será entregue a quem maior lance oferecer de valor igual ou superior à avaliação atualizada conforme Tabela Prática do TJ/SP.

O 2º Leilão terá início no dia 27/11/2026, às 14h01, com término em 17/12/2026, às 14h00, caso não haja arrematante no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceitos lances inferiores a 75% do valor da avaliação atualizada conforme Tabela Prática do TJ/SP (originalmente 50%, ora recalculado nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil para preservação da quota parte da coproprietária alheia à execução).

Em qualquer dos Leilões, se nos 3 (três) minutos finais nenhum lance for ofertado ocorrerá o encerramento. Sobrevindo lances no mesmo período, o horário de fechamento do leilão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances.

DO BEM: Apartamento nº 32, localizado no 3º pavimento do Edifício Cristália, sito à Alameda Ribeirão Preto, nº 267, no 17º Subdistrito Bela Vista, e um espaço indeterminado na garagem coletiva, possuindo dito apartamento a área exclusiva de 99,42ms², e a área comum de 28,804ms², encerrando a área total de 128,224ms², sendo sua participação ideal no terreno de 1,632% do seu todo. Contribuinte nº 009.049.0085-1. Matrícula nº 44.670 do 4º CRI da Comarca da Capital/SP.

DA AVALIAÇÃO: R$ 804.000,00 (outubro/2021 - Conforme evento 190 dos autos).

DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R$ 1.031.323,56 (outubro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP). O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será disponibilizado no *site* www.agsleiloes.com.br (http://www.agsleiloes.com.br/).

DOS ÔNUS: Consta da matrícula, conforme Av.04 (29/01/2015) e Av.06 (26/01/2021), respectivamente, a PENHORA e INSDISPONIBILIDADE, oriunda da Ação Trabalhista nº 0238300-66.2008.5.02.0008, em tramite perante a 8ª Vara do Trabalho de São Paulo, movida por Maria Neusa Pereira; conforme Av.05 (07/04/2020) a INDISPONIBILIDADE, oriunda da Ação Trabalhista nº 1001404-02.2017.5.02.0064, em tramite perante a 64ª Vara do Trabalho de São Paulo, movida por Maria Jose dos

Santos; conforme Av.07 (18/05/2021) a PENHORA EXEQUENDA; conforme Av.08 (05/10/2021) e Av.11 (30/11/2023) a PENHORA, oriunda da Ação de Execução nº 1047344-29.2015.8.26.0100, em tramite perante a 12ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP, movida por Fundo de Liquidação Financeira Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizado, atualmente administrado por MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A; conforme Av.09 (21/09/2022) a INDISPONIBILIDADE, oriunda Ação Trabalhista nº 1002143-37.2016.5.02.0087, em tramite perante a 87ª Vara do Trabalho de São Paulo, movida por Nilson Querino dos Reis; conforme Av.10 (08/03/2023) a INDISPONIBILIDADE, oriunda da Ação Trabalhista nº 1000404-09.2020.5.02.0016, em tramite perante a 16ª Vara do Trabalho de São Paulo, movida por Paulo Cesar Magalhães. Consta dos autos, nos Evento 171, 172 e 178, PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS oriunda da Ação Trabalhista – Processo nº 0238300-66.2008.5.02.0008 – perante a 8ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP em favor de Maria Neusa Pereira, objeto da Av.04 e Av.06 retro, para garantia do valor de R$ 718.187,00 (19/03/2021); nos Eventos 275, 276, 277 e 278, PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS oriunda da Ação Trabalhista – Processo nº 1001404-02.2017.5.02.0064 – perante a 64ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP em favor de Maria Jose dos Santos, objeto da Av.05 retro, para garantia do valor de R$ 57.301,06 (14/11/2024); nos eventos 287 e 288, PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS oriunda da Ação de Execução – Processo nº 1047344-29.2015.8.26.0100 – perante a 12ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP em favor de Fundo de Liquidação Financeira Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizado, atualmente administrado por MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A, objeto da Av.08 e Av.11 retro, para garantia do valor de R$ 241.273.37 (26/02/2025). Débito Fiscal: Conforme pesquisa realizada junto à PMSP, referido imóvel possui débitos de IPTU, inscritos em Dívida Ativa, referente ao exercício de 2023 e 2025, no valor de R$ 2.509,88 (até 02/10/2026), bem como não inscritos, referente ao exercício de 2026, no valor de R$ 1.750,75 (até 02/10/2026), totalizando R$ 4.260,63 (até 02/10/2026).

DA OCUPAÇÃO: Ocupado.

DA VISITAÇÃO: Interessados em visitar o bem deverão estar cadastrados e habilitados no leilão, enviar e-mail para comercial@agsleiloes.com.br (mailto:comercial@agsleiloes.com.br) solicitando a visitação e aguardar o agendamento. Compete às partes detentoras da posse franquear a entrada, sendo um dever processual. Em caso de recusa o Leiloeiro Público Oficial comunicará a Meritíssima Juíza de Direito desta Vara.

DO DÉBITO: R$ 1.888.706,30 (setembro/2024 - Conforme evento 267 dos autos). O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será apresentado pelo requerente nos autos do processo e disponibilizado no *site* www.agsleiloes.com.br (http://www.agsleiloes.com.br/). Eventual irresignação com o valor aqui informado não tem o condão de afastar o andamento do certame, visto constar tal como lançado nos autos.

DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente.

DO PAGAMENTO: O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo Leiloeiro Público Oficial como vencedor. Caso nos Leilões não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de Lance de forma parcelada.

LANCE À VISTA: O valor do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil expedida pelo arrematante através do Portal de Custas, Recolhimentos e Depósitos do TJ/SP www.tjsp.jus.br/PortalCustas (http://www.tjsp.jus.br/PortalCustas) no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do respectivo Leilão. Alternativamente, após o encerramento do respectivo Leilão, o Leiloeiro Público Oficial encaminhará referida guia para o *e-mail* do arrematante, que ficará responsável por sua conferência. O comprovante do depósito deverá ser encaminhado ao Leiloeiro Público Oficial para que seja juntado por este no processo.

PROPOSTA DE LANCE PARCELADO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito (obrigatoriamente via sistema do *site*): até o início do 1º Leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação atualizada; até o início do 2º Leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior a 75% do valor da avaliação atualizada. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem. As propostas para

aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o requerente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. A apresentação da proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado: em diferentes condições, o Juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor; em iguais condições, o Juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar. No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao requerente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado. O prazo de apresentação das propostas seguirá o já exaustivamente decidido pelo E. TJ/SP – regra que comporta ponderação (Acórdãos em Agravo de Instrumento nºs 2132770-30.2017.8.26.0000, 2199465-29.2018.8.26.0000, 2132317-30.2020.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000, 2143178-41.2021.8.26.0000), respeitando assim os princípios da ampla publicidade e livre concorrência nas licitações.

DA COMISSÃO: 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante PIX/TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do Leilão na conta da Leiloeira Pública Oficial, que será enviada por e-mail ao arrematante.

A comissão do leiloeiro, 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. Além da comissão, fará jus o Leiloeiro Público Oficial ao ressarcimento das despesas com anúncios, remoção, guarda e conservação do que lhe for entregue para vender, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei, inclusive se depois da remoção sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação.

Se o valor da arrematação for superior ao crédito do requerente, a comissão da Leiloeira Pública Oficial, bem como as despesas com remoção e guarda do(s) bem(ns) poderá ser deduzida do produto da arrematação.

DO CANCELAMENTO: Caso os leilões sejam cancelados e/ou suspensos após a publicação do Edital, antes de seu encerramento, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo Leiloeiro Público Oficial, neste caso fixado em 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação. Se ocorrer após a realização do certame positivo, será devido a comissão integral fixada em 5% (cinco por cento), nos termos do §3º, do artigo 7º, da Resolução nº 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça que serão pagas pela parte executada ou aquela quer der causa ao cancelamento.

DO INADIMPLEMENTO: Se o arrematante ou seu fiador não efetuar os depósitos no prazo estabelecido, o Leiloeiro Público Oficial comunicará imediatamente o fato ao juízo informando também os lanços imediatamente anteriores, caso existam, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, bem como será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do Leiloeiro Público Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, e poderá ainda o Leiloeiro Público Oficial emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo do requerente demandar o arrematante pelo preço com os juros de mora, por ação executiva, instruída com certidão do Leiloeiro Público Oficial em que se declare não ter sido completado o preço da arrematação no prazo marcado no ato do leilão, além da inclusão do arrematante/proponente nos serviços de proteção ao crédito. Não existindo lances subsequentes, volta o bem a novo Leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

DA FORMALIZAÇÃO: A arrematação constará de Auto que será lavrado de imediato. As hipotecas anteriores à arrematação serão extintas, devendo ser expedido mandado no processo em que realizada a arrematação. O cancelamento do registro de constrições anteriores à arrematação oriundas de outros processos deverá ser requerido pelo arrematante diretamente aos respectivos juízos dos quais foram originadas as constrições. A Carta de Arrematação, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do Leiloeiro Público Oficial e das demais despesas processuais. Qualquer que seja a modalidade de Leilão, assinado o Auto pelo Juiz, pelo arrematante e pelo Leiloeiro Público Oficial, a arrematação será considerada perfeita,

acabada e irretratável, ainda que venha a ser julgada procedente a impugnação à arrematação ou ação autônoma, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. Os atos e despesas necessários para a transferência, expedição de Carta de Arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências, serão de responsabilidade do arrematante, ficando desde já advertido que precisará estar representado por advogado.

DAS CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido em caráter *ad corpus*, no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, descrito de maneira meramente enunciativa, constituindo ônus exclusivo do interessado verificar suas condições *in loco*, antes das datas designadas para os Leilões, bem como providenciar eventual regularização que se faça necessária. Os débitos decorrentes de obrigação real - *propter rem* - como os condominiais, fiscais e tributários (conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional) ficarão sub-rogados até o limite do preço da arrematação (artigo 908, § 1º do Código de Processo Civil). Se o valor da arrematação não for suficiente para quitação dos débitos condominiais, responderá o arrematante pela diferença, solidariamente com a parte requerida (artigo 1.345 do Código Civil e artigos 109, § 3º e 323 do Código de Processo Civil). Caso o valor levantado em juízo não seja suficiente para a quitação dos débitos tributários, caberá ao fisco tomar todas as medidas judiciais em face do anterior proprietário, visando o recebimento da diferença remanescente. A arrematação de bem em hasta pública é considerada como aquisição originária, inexistindo relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem, justamente para proteção do adquirente e proteção da segurança jurídica (AgInt no AREsp 1.058.033/SP e AgRg no Ag 1.225.813/SP – STJ). Débitos decorrentes de obrigação pessoal - *propter personam* - como contas de consumo não serão de obrigação do arrematante (conforme entendimento firmado no âmbito da jurisprudência do c. STJ).

No caso de bem indivisível, nos termos do Art. 843 do CPC, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL E CIENTIFICAÇÃO: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio eletrônico www.agsleiloes.com.br, nos termos do art. 887, §2º, do CPC. Ficam CIENTIFICADOS e INTIMADOS das designações supra, bem como da penhora realizada, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal os interessados descritos no preâmbulo deste edital e demais interessados, não podendo alegar desconhecimento diante da ampla publicidade na rede mundial de computadores, nos termos do art. 889, do CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Até o dia anterior ao Leilão, o Leiloeiro Público Oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do Leilão, através do telefone (11) 3213-4148, do *e-mail* comercial@agsleiloes.com.br (mailto:comercial@agsleiloes.com.br) ou, ainda, em seu escritório, na Rua José Debieux, 35, conjunto 158, Santana, São Paulo/SP, CEP 02038-030. Poderá, ainda, comparecer perante o Ofício onde estiver tramitando a ação. Caso permaneçam dúvidas recomenda-se que não oferte lances pois não são passíveis de simples cancelamento.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS: Todo o aqui contido é extrato das informações e determinações judiciais constantes nos autos do processo em epígrafe, nos órgãos públicos bem como na legislação vigente. É obrigação das partes interessadas a verificação de todas as informações necessárias antes da participação, sendo incabível a alegação de desconhecimento para beneficiar sua própria torpeza. O Leiloeiro Público Oficial é mero mandatário da parte que objetiva realizar a venda, em nome e por conta de quem pratica todos os atos, não se responsabilizando pela origem, procedência, validade, evicção, vícios ocultos ou existência de impedimentos ou ônus sobre os bens que são colocados em leilão, tampouco sobre tributos incidentes. Aplica-se o princípio da vinculação ao edital/instrumento convocatório (artigo 5º da Lei Federal 14.133/2021) conforme já decidido pelo E. TJ/SP (Acórdão em Agravo de Instrumento nº 2248472-82.2021.8.26.0000).

Se o requerido for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio Edital de Leilão.

Os interessados deverão se cadastrar no *site* www.agsleiloes.com.br (http://www.agsleiloes.com.br/) e se habilitar acessando a página deste Leilão, para participação *on-line*, com antecedência de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término do 1º ou do 2º Leilão, observadas a condições estabelecidas neste Edital. Aquele que se habilitar para o 1º Leilão estará automaticamente habilitado para o 2º Leilão.

O acréscimo mínimo obrigatório em relação ao lance corrente será informado no *site* www.agsleiloes.com.br (http://www.agsleiloes.com.br/).

Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - artigos 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: *Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.*

Aplicam-se ao certame os regramentos contidos neste Edital, no Decreto nº 21.981/1932, na Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ e nas Normas de Serviço Judicial da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP – TOMO I naquilo em que se complementarem e não conflitarem, estando todos os textos disponíveis no *site* www.agsleiloes.com.br (http://www.agsleiloes.com.br/), para consulta pelos interessados, que aceitam a integralidade destas disposições ao se cadastrarem no *site*.

Será o presente edital, por extrato, afixado (se o caso) e publicado na forma da lei, suprindo eventual insucesso nas intimações pessoais e/ou postais de todos os interessados.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 05 do mês de outubro do ano de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Coordenador(a), subscrevi.

_____

JULIANA KOGA GUIMARÃES

JUÍZA DE DIREITO

Link Leilão	https://www.agsleiloes.com.br/lote/apto-9942m_-ap-12822m_-at-bela-vista-sao-paulo-sp/1487/	Situação	Publicado
Categorias	Imóveis Urbanos		
Modalidade	Eletrônico		
Fotos de Bem(ns)			
Anexo	20261009160137_10._0068213_25.2018.8.26.0100__Edital_Completo.pdf		
Cadastrado em:	09/10/2026 16:01:31		
Visualizações:	1		