

**2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Pinheiros/SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação do executado **M. A. F. DE A.**; bem como seu cônjuge, se casado for; e de eventuais ocupantes dos imóveis. O Dr. André Menezes Del Mastro, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Pinheiros/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 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 Alimentos** ajuizada por **L. V. DE A. E OUTRA** em face de **M. A. F. DE A. - Processo nº 0122543-60.2009.8.26.0011 - (011.09.122543-5) – Controle nº 2812/2009**, 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.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, 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 [contato@grupolance.com.br](mailto:contato@grupolance.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.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **17/03/2025 às 00h**, e terá encerramento no dia **21/03/2025 às 15h e 55min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **28/04/2025 às 15h e 55min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação**. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Daniel Melo Cruz, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 1125. **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. **DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br). **DA PREFERÊNCIA** – Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. **DOS DÉBITOS** - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU, demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, ambos serão sub-rogados no preço da arrematação. Em eventual caso de eventuais débitos de condomínio que possuem natureza *propter rem*, também deverão ser sub-rogados no 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. **DA PROPOSTA** - Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando parecer por escrito para o e-mail: [contato@grupolance.com.br](mailto:contato@grupolance.com.br), (Art. 895, I e II, CPC). **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).** **PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em 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 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. 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. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal – [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br).** 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. **RELAÇÃO DOS BENS: LOTE ÚNICO: MATRÍCULA Nº 15.569 DO 5º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** 1º pavimento do Edifício situado à Av. São João ne 288, no 52 Subdistrito-Santa Efigênia, correspondendo-lhe A parte ideal de 0,127 no terreno, tendo a área útil de 476,74 m2. sendo 43,97m2. de área de uso comum 432,74m2. de área privativa, correspondendo-lhe ainda uma quota parte ideal de 0,006 na sala localizada no hall de entrada do edifício. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 1527173.19.2018, em trâmite na Vara de Execuções fiscais da Comarca de São Paulo/SP (Foro Vergueiro), requerida por S.M. DE F. E D. E contra M. A. F. DE A, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula; **MATRÍCULA Nº 15.570 DO 5º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** O 2º pavimento do Edifício situado à Avenida São João nº 288, no 59 subdistrito - Santa Efigênia, correspondendo-lhe a parte ideal de 0,125 no terreno, tendo a área útil de 449,95m2., sendo 22,46m2. de área de uso comum e 427,49m2 de áreas privativa, cabendo ainda, uma quota ideal de 0,006 na sala localizada no hall de entrada do edifício; **MATRÍCULA Nº 15.571 DO 5º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** O 3º pavimento do Edifício situado à Av. São João nº 288, no 50 Subdistrito-Santa Efigênia, correspondendo-lhe a parte ideal de 0,124 no terreno, tendo a área útil de 445,84 2., sendo 22,51m2. de área de uso comum 423,33m2. de área privativa, correspondendo-lhe ainda uma parte ideal de 0,006 na sala localizada no hall de entrada do edifício. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 1527173.19.2018, em trâmite na Vara de Execuções fiscais da Comarca de São Paulo/SP (Foro Vergueiro), requerida por S.M. DE F. E D. E contra M. A. F. DE A, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula; **MATRÍCULA Nº 15.572 DO 5º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** 2º pavimento do Edifício situado à Av. São João 288 no 50 Subdistrito-Santa Efigênia, correspondendo-lhe a parte ideal de 0,18 no terreno, tendo a área útil de 426,43m2. sendo 22,65m2. de área de uso comum 403.73m2. de área privativa, correspondendo-lhe ainda uma quota parte ideal de 0,006 na sala localizada no hall de entrada do edifício. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos da Ação de Arrolamento de bens, Processo nº 011.09.12.121561-8, em trâmite na 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Pinheiros/SP, requerida por F. V. DOS. S. V contra M. A. F. DE A, foi bloqueado metade ideal do imóvel objeto desta matrícula; **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 1527173-19.2018, em trâmite na Vara de Execuções Municipais do Foro Vergueiro desta Capital/SP, requerida por SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONOMICO – SF contra MARIO ANTONIO FERNANDES DE ALMEIDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula; **Contribuinte nº 001.058.0093-7.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 1.415.664,67 para janeiro de 2025 e débitos de IPTU referente ao exercício de 2024 no valor de R\$ 82.239,30. **OBS:** Os imóveis das matrículas nºs



15.569/15.570/15.571 e 15.572 possuem o mesmo número de contribuinte; e **MATRÍCULA Nº 39.402 DO 5º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** LOJA 284, situada no pavimento térreo do prédio à Avenida São João, no 50 Subdistrito Santa Efigênia, com a área construída de 258,00 m2., com a área privativa de 219,09 m2., correspondendo-lhe - uma fração ideal de 0,250 m2. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos da Ação de Arrolamento de bens, Processo nº 011.09.12.121561-8, em trâmite na 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Pinheiros/SP, requerida por F. V. DOS. S. V contra M. A. F. DE A, foi bloqueado metade ideal do imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Trabalhista Processo nº 2513-2013, em trâmite na 57ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP, requerida por V. X. DE O. M contra M. A. F. DE A, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 1578194- 68.2017, em trâmite na Vara de Execuções Fiscais da Comarca de São Paulo/SP (Foro Vergueiro), requerida por S.M. DE F. E D. E contra M. A. F. DE A, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Contribuinte nº 001.058.0092-9.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 455.903,47 para janeiro de 2025 e débitos de IPTU referente ao exercício de 2024 no valor de R\$ 24.177,62 (11/2024). Consta às fls. 2.638 que trata-se de edifício misto, composto por 5 pavimentos, tendo no pavimento térreo um salão comercial. **Valor total deste lote: R\$ R\$ 5.200.315,78 (cinco milhões, duzentos mil, trezentos e quinze reais, e setenta e oito centavos) para dezembro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. Consta nos autos às fls. 2.834/2.868** a existência da Ação de arrolamento de bens, processo nº 11.09.12.121561-8, que já houve a concordância da genitora das exequentes com a alienação do imóvel (fls 2.372). A Ação de Execução Trabalhista n. 2513-2013 (n. CNJ 0002513-31.2013.5.02.0057) foi finalizada por acordo pelo Executado em 2017, sendo extinto o processo. Os Processos n. 0071389-22.2012.8.26.0100 e n. 1013604-41.2019.8.26.0100, que envolvem o conjunto imobiliário, ajuizados pelo genitor das Exequentes e por J. X. L e outros. Que o conjunto imobiliário de matrículas 15.569, 15.570, 15.571e 15.572, todas do 5º RISP, estão ocupados, sendo que o térreo de matrícula 39.402 também está ocupado por locação, sendo utilizado como livraria, conforme constatado pelo i. Perito (fls. 2651 – item 6.2 a, b e c). Por fim, consta que a genitora das Exequentes é a administradora exclusiva do imóvel, conforme decisão do Egr. TJSP na Medida Cautelar n. 2185703-48.2015.8.26.0000, confirmada pelo v. Acórdão que reconheceu a união estável entre a genitora das Exequentes e o Executado (fls. 2550/2551). Débitos desta ação no valor total de R\$1.303.832,75 (março/2023).

São Paulo, 09 de janeiro de 2025.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

**Dr. André Menezes Del Mastro**  
Juiz de Direito

