

**EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA**  
**2ª VARA DO FORO DE PERUÍBE / SP**

Edital de 1ª e 2ª Praça dos imóveis abaixo descrito para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** do executado **MARCIO HUSSAR FERREIRA** (CPF: 246.137.268-32) do credor tributário **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39) e do credor condominial **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT GERMAIN** (CNPJ: 56.576.572/0001-78), extraída dos autos da AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DEFEITO / NULIDADE OU ANULAÇÃO, requerida por **FERNANDO GUALTER DUARTE VIANA** (CPF: 736.472.761-20). Processo: **0002861-28.2022.8.26.0441**.

A **DRA. DANIELLE CAMARA TAKAHASHI COSENTINO GRANDINETTI**, Juíza de Direito da 2ª Vara do Foro de Peruíbe / SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, a todos quanto este edital vierem ou dele conhecimento tiver e interessar possa que, com fundamento no artigo 882 e parágrafos, e art. 884, I e II, ambos do CPC, regulamentado pelos Provimentos CSM 2306/2015, 2427/2017 e 2614/2021 do TJSP, Provimento CG 19/2021, Resolução 233/2016 do CNJ e Art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, a leiloeira **Renata Franklin Simões – JUCESP: 1040**, levará a público pregão de venda e arrematação através da plataforma **IMPACTO LEILÕES** ([www.impactoleiloes.com.br](http://www.impactoleiloes.com.br)), em **1ª Praça com início no dia 30/01/2026 às 11:00h para ambos os lotes e com término no dia 02/02/2026 às 11:00h para Lote 1 e 12:00h para Lote 2**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação judicial, e não havendo licitante, fica desde já designado a **2ª Praça com início no dia 02/02/2026 às 11h:01min para Lote 1 e 12h:01min para Lote 2 e com término no dia 23/02/2026 às 11:00h para Lote 1 e 12:00h para Lote 2**, onde será aceito lance a partir de **50%** do valor da avaliação atualizada, conforme art. art. 885 - O juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante.

**LOTE 1: MATRÍCULA 231.586 – UM PRÉDIO SITUADO À RUA PADRE JOSÉ ACHOTEGUIM**, nº 128, e respectivo terreno constituído por parte do lote 17 e pelos lotes 18 e 19, da quadra F, no Jardim Santa Tereza, 13º Subdistrito – Butantã, medindo 40,00m de frente para a referida rua, por 36,10m do lado direito visto da rua, 10,00m do lado esquerdo e 50,90m nos fundos, confrontando do lado direito, visto da rua com parte do lote 17, do lado esquerdo com a Rua Dois e nos fundos com a Rua Dois, encerrando a área de 1.000,00m². Matrícula 231.586 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Contribuinte nº 101.588.0021-3. Av.3 – Para constar que o prédio nº 128 desta matrícula, teve sua numeração alterada para 37 da Rua Padre José Achotegum. **Localização:** Rua Padre José Achotegum, nº 37 – Vila Progredior – São Paulo / SP – CEP: 05615-160. **Termo Penhora:** Indisponibilidade de Bens deferida por força da decisão de fls. 389/390 do processo principal: 1003540-84.2017.8.26.0441 em 04/06/2018 e formalizada a penhora por força da decisão de fls. 313/314. **Fiel Depositário:** Nomeado o atual possuidor. **Avaliação:** R\$ 13.967.000,00 pela média das avaliações de fls. 457/466, 491/502 e 561/571 em outubro de 2024, homologada por decisão de fls. 704. **Ocupação:** De acordo com informações contidas no processo o imóvel é locado eventualmente para eventos. **IPTU/2025:** R\$ 39.838,50. **ÔNUS:** Conta na referida matrícula conforme Av.5 – PENHORA EXEQUENDA, débitos desta ação no importe de R\$ R\$ 19.675.256,74 em novembro/2025 fls. 1375. Consta junto a Prefeitura débitos inscritos na dívida ativa dos exercícios de 2015 à 2024, no valor de R\$ 1.096.219,25 e débitos não

inscritos do exercício de 2025, no valor de R\$ 49.192,96, totalizando débitos tributários no importe de R\$ 1.145.412,21 em novembro/2025. Não consta nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

**LOTE 2: MATRÍCULA 78.609 – O APARTAMENTO Nº 53**, localizado no 5º andar, do EDIFÍCIO SAINT GERMAIN, situado na Avenida América, nº 205, esquina com a Rua Pavan, na Vila Santa Catarina, no 42º Subdistrito – Jabaquara, possuindo a área útil de 60,71m<sup>2</sup> e a área comum de 34,13m<sup>2</sup>, perfazendo a área construída de 94,84 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,1909% do todo e uma cota de participação em condomínio de 29,7733m<sup>2</sup>, O referido edifício está construído em terreno já perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula 13.053, deste Cartório. Matrícula 78.609 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Contribuinte nº 089.149.0178-5. **MATRÍCULA 78.610 – UMA VAGA DE GARAGEM Nº P-17**, descoberta, localizada no andar térreo do EDIFÍCIO SAINT GERMAIN, situado na Avenida América, nº 205, esquina com a Rua Pavan, na Vila Santa Catarina, no 42º Subdistrito – Jabaquara, possuindo a área privativa de 10,88m<sup>2</sup>, e a área comum de 6,12m<sup>2</sup>, perfazendo a área construída de 17,00m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2135% do todo e uma cota parte de participação no condomínio de 5,3363m<sup>2</sup>, o referido edifício está construído em terreno já perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula 13.053, deste Cartório. Matrícula 78.610 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Contribuinte nº 089.149.0234-1. **ÔNUS MATRÍCULA 78.609**: Conta na referida matrícula conforme Av.9 – Ajuizamento de Ação, para constar a existência da ação de anulação nº 0003875-25.2014.8.26.0441, requerida por Fernando Fernandez Gomez julgada improcedente conforme V. Acórdão da apelação 0003875-28.2014.8.26.0441. Av.10 – PENHORA EXEQUENDA, débitos desta ação no importe de R\$ 19.675.256,74 em novembro/2025 fls. 1375. Av.11 – Para retificar a averbação lançada sob nº 10 para constar que, na realidade, foi deferida INDISPONIBILIDADE do imóvel desta matrícula. Consta débitos de IPTU inscritos na dívida ativa referente aos exercícios de 2016 à 2024, no valor de R\$ 20.925,38 e débitos não inscritos referente ao exercício de 2025 no valor de R\$ 1.299,54, totalizando débitos tributários no importe de R\$ 21.594,92 em novembro/2025. Não consta nos autos recurso ou causa pendente de julgamento. **ÔNUS MATRÍCULA 78.610**: Conta na referida matrícula conforme Av.9 – Ajuizamento de Ação, para constar a existência da ação de anulação nº 0003875-25.2014.8.26.0441, requerida por Fernando Fernandez Gomez julgada improcedente conforme V. Acórdão da apelação 0003875-28.2014.8.26.0441. Av.10 – PENHORA EXEQUENDA, débitos desta ação no importe de R\$ 19.675.256,74 em novembro/2025 fls. 1375. Av.11 – Para retificar a averbação lançada sob nº 10 para constar que, na realidade, foi deferida INDISPONIBILIDADE do imóvel desta matrícula. Consta débitos não inscritos na dívida ativa referente ao exercício de 2017 à 2025 no valor de R\$ 2.926,83 em novembro/2025. Constam débitos condominiais no valor de R\$ 90.695,89 em novembro/2025. Não consta nos autos recurso ou causa pendente de julgamento. **Localização**: Rua Alba, nº 2.088 – Vila Santa Catarina – São Paulo / SP – CEP: 04382-038. **Termo Penhora**: Indisponibilidade de Bens deferida por força da decisão de fls. 389/390 do processo principal: 1003540-84.2017.8.26.0441 em 04/06/2018 e formalizada a penhora por força da decisão de fls. 313/314. **Fiel Depositário**: Nomeado o atual possuidor. **Avaliação**: Apartamento avaliado em R\$ 310.000,00 pela média das avaliações de fls. 467/476, 514/526 e 527/537, Vaga de Garagem avaliada em R\$ 28.000,000 pela média das avaliações de fls. 436/444, 503/513 e 538/547, em outubro de 2024, homologada por decisão de fls. 704, valor total do lote composto pelo apartamento e vaga R\$ 338.000,00. **Ocupação**: O imóvel se encontra alugado. **IPTU/2025**: R\$ 1.053,00. **Condomínio**: R\$ 746,35.

Os imóveis serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica.

**DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM** – No primeiro pregão o valor mínimo para a venda dos bens apreçados será o valor da avaliação judicial atualizada correspondente a Lote 1: R\$ 14.736.440,00 e Lote 2: R\$ 356.621,00 (novembro/2025). No segundo pregão o valor mínimo para a venda dos bens corresponderá a 50% do valor da avaliação judicial devidamente atualizada correspondente a Lote 1: R\$ 7.368.220,00 e Lote 2: R\$ 178.310,50 (novembro/2025).

**OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais ônus sobre o bem e todas as providências e despesas relativas à transferência, desocupação, ITBI, certidões, registro, retirada, desmembramento de área, transporte e outras despesas pertinentes, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de natureza “*propter rem*”, condomínio, IPTU e demais taxas e impostos, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme art. 130, caput do CTN. Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço. Aplicando-se o artigo 908 do CPC no que couber.

**AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA E NÃO RESPONSABILIDADE POR DÉBITOS PRETÉRITOS:** O arrematante do imóvel objeto deste leilão judicial adquire o bem em caráter originário, não sendo responsável por quaisquer débitos, ônus ou encargos pretéritos incidentes sobre o imóvel, incluindo, mas não se limitando a: Débitos tributários, taxas e contribuições, encargos condominiais, outros débitos ou ônus de qualquer natureza vinculados ao bem imóvel. A arrematação do imóvel é realizada livre e desembaraçada de quaisquer débitos ou ônus pretéritos, cabendo ao proprietário anterior a responsabilidade por eventuais débitos existentes e não quitados por meio desta ação até a data da arrematação, aplicando-se o artigo 908 do CPC no que couber e Tema 1134 STJ, Recursos repetitivos (REsp 1.914.902, REsp 1.944.757 e REsp 1.961.835).

**DA ARREMATAÇÃO:** O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do NCPC, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º, deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos). O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de tornada sem efeito a arrematação e, nesse caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente art. 892, § 1º CPC, deverá ainda o credor pagar o valor da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

**PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA:** O arrematante efetuará o pagamento à vista ou parcelado. **Pagamento à vista:** O depósito deve ser efetuado no prazo de até 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo. **Pagamento parcelado:** Depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor do lance vencedor, no prazo de 24hrs do encerramento do

**leilão**, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo, e o restante em até 30 parcelas, corrigidas mensalmente pelo índice do TJSP e garantido pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), Art. 895, §1º, §2º, §4º, §5º, §6º, §7º, §8º, e §9º do NCPC, ficando desde já consignado que o lance para pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o lance para pagamento parcelado, ainda que mais vultuoso (Art. 895 §7º). Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, não sendo efetuado o depósito da oferta ou desistindo o arrematante, sem justa causa, a leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); nesse caso, incidirá o arrematante em multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 77, do CPC, que fica fixada em 1% sobre o valor do lance, limitada a cinco salários mínimos. No caso de atraso no pagamento de qualquer uma das parcelas, haverá incidência de multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas), conforme artigo 895, § 4º, CPC/2015. E, em caso de inadimplemento, haverá a possibilidade do exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015).

**LANCES:** A plataforma IMPACTO LEILÕES diferencia lances à vista de lances parcelados, ou seja, o sistema aceitará lances na condição parcelada somente se não houver lances à vista. A partir do momento que for ofertado um lance à vista os lances na forma parcelada não serão mais aceitos pelo sistema, no entanto, o participante poderá alterar a forma de pagamento a qualquer momento para permanecer na disputa. Conforme Resolução 236, Art. 21 - Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

**ATRASO DAS PARCELAS:** No caso de atraso no pagamento de qualquer uma das parcelas, haverá incidência de multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas), conforme artigo 895, § 4º, CPC/2015. Em caso de inadimplemento, haverá a possibilidade do exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015).

**COMISSÃO:** A comissão devida a leiloeira será de **5%** (cinco por cento) sobre o lance vencedor, comissão não incluída no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será paga pelo arrematante no prazo de **24 horas do encerramento do leilão**, em conta a ser informada pela leiloeira, 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.

**HIPOTECA:** Nos termos do art. 1499 VI, do Código Civil, 1.499. A hipoteca extingue-se: I – pela extinção da obrigação principal; II – pelo perecimento da coisa; III – pela resolução da propriedade; IV – pela renúncia do credor; V - pela remição; VI – pela arrematação ou adjudicação.

**BAIXAS REGISTRAS:** Finalizada a arrematação, a pedido do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns).

**COMO PARTICIPAR:** O interessado em participar do leilão deverá se cadastrar e anexar os documentos exigidos para liberação do cadastro, que deverá ocorrer com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis do início do leilão na plataforma on-line [www.impactoleiloes.com.br](http://www.impactoleiloes.com.br), e, após liberação do cadastro, requerer a habilitação específica para este leilão.

**DA DESISTÊNCIA E NÃO PAGAMENTO DO LANCE:** Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme art. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião do não pagamento do lance ofertado e/ou comissão da leiloeira o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado em favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

**PROPOSTAS PROTOCOLADAS DIRETAMENTE NOS AUTOS DO PROCESSO:** Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes sobre o imóvel.

**REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO:** Se o executado, após a deferimento pelo juízo do edital em epígrafe, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com a comissão no importe de 5% sobre o valor do acordo firmado, nos termos da Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º, parágrafos §3º e §7º. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação com arrematação efetivada, o leiloeiro fará jus à comissão prevista neste edital, conforme art. 267 § 4º das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente junto ao Ofício onde tramita a ação ou através do Tels.: (11) 3564-0717 e (11) 9.9147-8616 ou e-mail: [juridico@impactoleiloes.com.br](mailto:juridico@impactoleiloes.com.br), ou ainda, no escritório da leiloeira localizado na Rua Paracatu, nº 309 - conjunto 101 – Parque Imperial – São Paulo / SP.

Ficam os **EXECUTADOS E DEMAIS INTERESSADOS INTIMADOS** das designações supra, se o executado 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. Será o edital, afixado e publicado na forma da lei.

**DRA. DANIELLE CAMARA TAKAHASHI COSENTINO GRANDINETTI**

Juíza de Direito da 2ª Vara do Foro de Peruíbe