

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL DE IMÓVEIS E INTIMAÇÃO**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO JUDICIAL E DE INTIMAÇÃO DAS PARTES INTERESSADAS**

Nos termos do artigo 887 do Código de Processo Civil (CPC), fica(m) intimado(s): O executado: IVAN RIBEIRO DE CAMARGOS, inscrito no CPF/MF sob o nº 881.266.508-00; o cônjuge ou companheiro(a) do executado: IZILDA DE FREITAS GOUVEIA DE CAMARGOS, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº 944.271.948-34; os credores fiscais e trabalhistas: Incluindo aqueles inscritos em registros oficiais e quaisquer outros que possam ter interesse no bem, em conformidade com o disposto no art. 908 do CPC; o CONDOMÍNIO CONJUNTO MORADA DAS VEREDAS, por débitos condominiais eventualmente existentes; a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO: diante dos débitos tributários, conforme previsão no art. 130 do Código Tributário Nacional (CTN); o público em geral com o objetivo de dar ampla publicidade ao ato e garantir a participação de terceiros interessados no certame; o exequente: ELDER HAMILTON LEAL, inscrito no CPF/MF sob o nº 093.463.078-03.

Processo nº: 0865884-14.1998.8.26.0001

**A EXMA. SRA. DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA DA COMARCA DE SÃO PAULO, no uso de suas atribuições legais, em fiel observância ao disposto no Decreto 21.981/32 (recepção como Lei Ordinária), Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e nos artigos 879 a 903 do Código de Processo Civil (CPC), Tema nº 1134 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), torna público que será realizado LEILÃO PÚBLICO.**

Leiloeiro Público Oficial: Gustavo Reis, matrícula JUCESP nº 790 na - Rua Amaro Cavalheiro, 347, 26º andar, Conjunto 2607, Edifício Thera Faria Lima, Pinheiros - São Paulo, Cep: 05424-150.

**I. OBJETO DO LEILÃO**

Nos termos do artigo 879 do CPC, será promovida a alienação judicial do imóvel descrito abaixo.

Descrição: O apartamento nº 102, localizado no 10º andar do Bloco B, do Conjunto Moradas das Veredas, situado à Avenida Nova Cantareira

Rua Amaro Cavalheiro, 347, 26º andar, Conjunto 2607, Edifício Thera Faria Lima, Pinheiros - São Paulo, Cep: 05424-150

SÃO PAULO BRASIL

**GUSTAVO REIS**

LEILÕES DESDE 2008

BRAZILIAN AUCTIONS

nº 1.428, no 22º Subdistrito-Tucuruvi, contém a área útil de 52,837 metros quadrados, área comum de 53,092 metros quadrados, totalizando a área construída de 105,929 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,658687% no terreno e nas coisas comuns do condomínio, correspondendo ao referido apartamento uma vaga indeterminada na garagem coletiva situada no 3º, 2º e 1º subsolos do referido edifício, com necessidade de emprego de manobrista possuindo a área total construída de 3,370,00 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 20,9553%, cabendo a cada vaga 1/121 do todo da garagem, ou seja, uma fração ideal de 0,17318%. Contribuinte 069.017.0250-7. Matrícula 49.511 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

**Av. 15/49.511 – PENHORA** – Penhora do imóvel nos autos do processo nº 0865884-14.1998.8.26.0001/02 – 6ª Vara Cível do Foro Regional de Santana, da Comarca de São Paulo, movida por Elder Hamilton Leal em face de Ivan Ribeiro de Camargos.

**Valor de avaliação:** R\$ 416.000,00 (quatrocentos e dezesseis mil reais) para janeiro de 2025.

**Valor atualizado da avaliação:** R\$ 433.264,62 (quatrocentos e trinta e três mil, duzentos e sessenta e quatro reais e sessenta e dois centavos) para dezembro de 2025.

**Débitos de IPTU 2025:** Não há até 01 de dezembro de 2025.

**Débitos Dívida Ativa:** R\$ 611,91 (seiscentos e onze reais e noventa e um centavos) até 01 de dezembro de 2025.

**Débitos condomoniais:** Conforme informado pela administradora do condomínio, referido imóvel não possui débitos condomoniais até 01 de dezembro de 2025.

**Débito Exequendo:** R\$ 108.133,55 (cento e oito mil, cento e trinta e três reais e cinquenta e cinco centavos) em dezembro de 2016.

## II. DATAS E PROCEDIMENTOS DO LEILÃO

Nos termos do artigo 886 do Código de Processo Civil (CPC) e do artigo 14 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) :

Rua Amaro Cavalheiro, 347, 26º andar, Conjunto 2607, Edifício Thera Faria Lima, Pinheiros - São Paulo, Cep: 05424-150

SÃO PAULO BRASIL

# GUSTAVO REIS

LEILÕES DESDE 2008

BRAZILIAN AUCTIONS

O leilão estará aberto a partir da publicação deste Edital no sítio eletrônico [www.gustavoreisleilos.com.br](http://www.gustavoreisleilos.com.br), seguindo as seguintes datas oficiais:

**1º Leilão:** Data Oficial 05/03/2.026, às 14h10. Durante esse período, serão aceitos lances com valor mínimo correspondente ao valor integral da avaliação judicial no valor de R\$ 433.264,62.

Caso não haja arrematação no 1º Leilão, inicia-se automaticamente o 2º Leilão.

**2º Leilão:** Data Oficial de encerramento: 26/03/2.026, às 14h10 no valor de R\$ 216.632,31.

Serão aceitos lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial atualizada, conforme o artigo 891, parágrafo único, do CPC.

A apresentação de lance neste respectivo Leilão, por parte de qualquer pessoa habilitada à participação no certame, é irretratável e obriga o seu proponente, inclusive quanto ao pagamento da comissão devida ao Leiloeiro Público Oficial, que será sempre acrescida ao valor do lance ofertado.

Não será aceito qualquer pedido de desistência da arrematação, podendo o arrematante ser diretamente executado pelo valor ofertado acrescido da comissão do Leiloeiro, devidamente corrigido e com aplicação dos juros legais, além da multa a ser fixada pelo juiz, salvo na hipótese do § 5º, do art. 903 do CPC.

Qualquer participante do leilão fica ciente de que os lances ofertados serão sempre acrescidos da comissão de 5% (cinco por cento) devida ao Leiloeiro Público Oficial.

### III. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA DE LANCES

Conforme o Art. 21 da resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça, caso sejam registrados lances nos três minutos anteriores ao encerramento, o horário de fechamento do leilão será prorrogado automaticamente por mais três minutos. As prorrogações sucessivas ocorrerão sempre que houver novos lances nesse período, garantindo assim a oportunidade de participação de todos os interessados.

Rua Amaro Cavalheiro, 347, 26º andar, Conjunto 2607, Edifício Thera Faria Lima, Pinheiros - São Paulo, Cep: 05424-150

#### **IV. CADASTRO E HABILITAÇÃO DOS PARTICIPANTES**

Nos termos do artigo 12 resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça, os interessados deverão:

- Realizar cadastro e habilitação no portal eletrônico [www.gustavoreisleiloes.com.br](http://www.gustavoreisleiloes.com.br);
- Ter o cadastro aprovado com antecedência mínima de 48 horas antes do início do Leilão/Pregão;
- Em casos excepcionais, e a critério da administração do leilão, cadastros e habilitações poderão ser liberados a qualquer momento, considerando o fluxo de demandas e a viabilidade técnica;
- Apenas licitantes habilitados poderão efetuar lances.

#### **V. PARCELAMENTO DA ARREMATAÇÃO (Art. 895 do CPC)**

Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil (CPC), o parcelamento será permitido nas seguintes condições:

**Entrada mínima:** O arrematante deverá pagar, à vista, 25% (vinte e cinco por cento) do valor total do lance no ato da arrematação.

**Parcelamento do saldo:** O saldo remanescente poderá ser quitado em até 30 (trinta) meses, com parcelas mensais, iguais e sucessivas, corrigidas monetariamente pelo índice oficial do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ/SP).

#### **Garantia:**

Para bens imóveis, o próprio imóvel arrematado servirá como garantia do pagamento das parcelas, conforme o art. 895, § 1º, do CPC.

#### **Preferência de lance à vista:**

Caso seja apresentado um lance à vista, este terá preferência sobre os lances parcelados, conforme o disposto no art. 895, § 7º, do CPC. A partir desse momento, todos os lances subsequentes deverão ser

SÃO PAULO BRASIL

# GUSTAVO REIS

LEILÕES DESDE 2008

BRAZILIAN AUCTIONS

feitos obrigatoriamente à vista, independentemente das condições anteriores.

Participantes que estiverem ofertando lances parcelados poderão continuar na disputa, desde que suas novas ofertas sejam feitas à vista. Lances parcelados não serão mais aceitos após o registro do primeiro lance à vista, preservando-se a isonomia e a competitividade entre os participantes.

**Inadimplência:** O não pagamento de qualquer parcela resultará na perda do valor já pago, sem prejuízo de outras sanções legais e da execução da dívida remanescente, conforme disposto no art. 895, § 4º, do CPC.

**Lances:** Todo e qualquer lance à vista ou parcelado, somente será admitido no sistema eletrônico do leilão, não tendo validade qualquer outra forma de oferta.

**VI. COMISSÃO DO LEILOEIRO E CUSTAS (Art. 884 do CPC, Art. 24, parágrafo único do Decreto 21.981/32 - Recepção como Lei Ordinária, Art. 7º da Res. 236/2016 do CNJ)**

O Decreto 21.981/32 foi recepcionado como lei ordinária pela Constituição Federal de 1988, pois trata de normas gerais sobre a atividade do leiloeiro, compatíveis com a ordem jurídica atual.

**1. Comissão do Leiloeiro:**

Nos termos do artigo 7º da Resolução 236/2016 do CNJ, do artigo 884 do Código de Processo Civil (CPC) e do artigo 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/32, a remuneração do Leiloeiro será devida pelo arrematante e é fixada no percentual de **no mínimo 5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação.

O percentual deve ser pago à vista ou em até 24 (vinte e quatro) horas após a finalização do leilão, através de depósito judicial.

**2. Comissão em Caso de Acordo, Remissão ou Adjudicação:**

Conforme o §3º do Art. 7º da Resolução 236/2016 do CNJ, o Leiloeiro fará jus ao recebimento da comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da dívida paga, caso o acordo, remissão ou adjudicação ocorram após a realização do leilão.

**VII. ÔNUS E DÉBITOS (Art. 130 do CTN e Art. 908 do CPC e TEMA n° 1134 do Superior Tribunal de Justiça (STJ))**

Nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional (CTN) e do artigo 908 do Código de Processo Civil (CPC), considerando que a alienação em Público Leilão se trata aquisição originária, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *Propter Rem* ou tributários, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

Assim, eventuais ônus sobre o imóvel, que tenham como fato gerador, período anterior a data da arrematação, incluindo tributos (IPTU, Taxas, Multas, Dívida Ativa), não serão de responsabilidade do arrematante.

Dante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e do entendimento consolidado pelo **Tema n° 1134 do Superior Tribunal de Justiça (STJ)**, é inválida qualquer previsão em edital que atribua ao arrematante a responsabilidade por débitos tributários já incidentes sobre o imóvel na data de sua alienação judicial. Tais débitos deverão ser quitados com o produto da arrematação, obedecendo-se à ordem legal de preferência dos créditos.

O pagamento desses débitos será efetuado conforme a ordem de preferência estabelecida em lei, a ser analisada pelo juízo responsável, em estrita observância à legislação vigente e às peculiaridades do caso concreto.

**VIII. DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Impedimentos conforme artigo 890 do CPC;**

Em conformidade com o disposto no Art. 890 do Código de Processo Civil (CPC), estão impedidos de participar do leilão como arrematantes:

1. O Juiz responsável pelo processo;
2. Os membros do Ministério Público que atuam no caso;
3. Os advogados e demais auxiliares da Justiça diretamente envolvidos no processo;
4. Os servidores públicos vinculados ao juízo responsável pelo leilão;

— SÃO PAULO BRASIL —

# GUSTAVO REIS

— LEILÕES DESDE 2008 —

BRAZILIAN AUCTIONS

5. O depositário ou administrador judicial dos bens penhorados.

## **Art. 335 do Código Penal**

A oferta de lance não adimplido ou quaisquer outros atos que possam tumultuar a efetividade do leilão, afastar licitantes, causar favorecimentos indevidos, ou de qualquer modo fraudar os objetivos deste edital, poderão ser caracterizados como crime, a teor do art. 335 do Código Penal.

**A Habilitação para participação no leilão implica na aceitação integral das condições previstas neste edital.**

São Paulo, 16 de dezembro de 2025.

Gislaine Maria de Oliveira Conrado  
Juíza de Direito

Rua Amaro Cavalheiro, 347, 26º andar, Conjunto 2607, Edifício  
Thera Faria Lima, Pinheiros - São Paulo, Cep: 05424-150