

Edital de 1º e 2º leilão de bem imóvel e para intimação de Marcos Vinicio Frugis, Edna Nascimento Santos Frugis, Sergio Luiz Frugis (Espólio) e Elvira Mitsuko Shimizu Frugis, expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, que lhe requer Condomínio Florestal Parque. Processo nº 1004474-67.2018.8.26.0001

A Dra. Arianne de Fátima Alves Dias Paukoski Simoni, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana, do Estado de São Paulo, na forma da lei, etc...

Faz Saber que o Leiloeiro Oficial, Sr. Irani Flores, JUCESP 792, levará a leilão público para venda e arrematação, no local e hora descritos no site, com transmissão pela internet e disponibilização imediata na plataforma de leilões pela internet, [www.leilaobrasil.com.br](http://www.leilaobrasil.com.br)

Do início e encerramento do Leilão: Início do 1º leilão em 06/03/2026 às 10:03 horas e encerramento do 1º leilão em 09/03/2026 às 10:03 horas, em não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação atualizada para a data supra, seguir-se-á sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em 03/04/2026 às 10:03 horas, não sendo aceito lances inferiores a 60% do valor da avaliação atualizada pelos índices do TJSP para a data da abertura do leilão, que deverá ser ofertado diretamente na plataforma de leilões através da internet.

Bem: Apartamento sob nº 44, localizado no 4º andar do Edifício Flamboyant - bloco A, parte integrante do Condomínio Florestal Parque, situado a Avenida Santa Inês, nºs 813/815, no 8º subdistrito - Santana, contendo área privativa coberta de 86,600m², área comum coberta de 39,571m², área total coberta de 126,171m², área comum descoberta de 16,468m², área total coberta + descoberta de 142,639m², fração ideal de terreno de 0,5625%, ficando vinculado a este apartamento o direito ao uso da vaga nº 117 (2º subsolo), para estacionamento e guarda de um veículo do tipo passeio ou utilitário, localizada na área comum. Contribuinte: 071.188.0869-5.

Matrícula nº 116.177 do 3º CRI de São Paulo.

Ônus: Consta na Av.3, a penhora da parte ideal de 50% do imóvel pelo processo nº 0021466.23.2018.8.26.0001 da 9ª Vara Cível de Santana. Consta na Av.4, a penhora do imóvel pelo processo nº 1004474-67.2018.8.26.0001 da 1ª Vara Cível de Santana. Consta na Av.5, a indisponibilidade da parte ideal de 25% do imóvel pelo processo nº 1000229-45.2019.5.02.0082 da 82ª Vara do Trabalho de São Paulo. Consta na Av.6, a indisponibilidade da parte ideal de 25% do imóvel pelo processo nº 1001249-97.2018.5.02.0020 da 20ª Vara do Trabalho de São Paulo.

Dívida encontrada junto a Prefeitura Municipal no valor de R\$ 2.415,90 (janeiro de 2026); Dívida informada pelo exequente no valor de R\$ 209.703,48 (janeiro de 2026).

Avaliação R\$ 597.034,06 (dezembro/2023), que atualizado para dezembro de 2025 perfaz a quantia de R\$655.439,40;

Quem pode ofertar lances: É permitido a todos interessados fazer lances diretamente no sistema gestor, desde que, cadastrado e habilitado com no mínimo 24 horas que antecedem o encerramento do leilão; exceto os que se enquadrem no art. 890 do CPC ainda que cadastrados e habilitados no sistema.

Da Prorrogação do Leilão: Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento, o sistema prorrogará automaticamente por mais três minutos sucessivamente para que todos tenham as mesmas chances.

Da Comissão: A comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor da arrematação e deverá ser paga diretamente ao Leiloeiro.

Da Adjudicação: Condicionada aos termos do art. 876 e 892, § 1º do código de processo civil.

Do pagamento: O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o pagamento da arrematação e da comissão.

Do pagamento parcelado: O parcelamento da arrematação dar-se-á nos termos da Lei; não sendo aceitos valor inferior a 25% do valor do lance ofertado para pagamento e vista e prazo superior a 30 parcelas mensais e consecutivas, Artigo 895, §2º, §7º e §8º, todos do CPC, Artigo 14 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ e artigo 264 da NSCGJ 16/2025 compreendendo a ampla divulgação e transparência necessárias ao judiciário; podendo o interessado ofertar "Real Time dentro do Auditório Virtual", valor e quantidade de parcelas diferente para cada lance ofertado. As guias para pagamento das parcelas mensais deverão ser geradas pelo próprio arrematante diretamente no site do Tribunal. O interessado deverá atentar para o disposto nos demais parágrafos do artigo 895 quanto ao valor da parcela mensal, do vencimento, das garantias, da atualização mensal das parcelas vincendas e da decisão exarada pelo MM. Juiz nos autos.

Das Garantias: Os bens serão vendidos em caráter "ad corpus", e no estado em que se encontram, cabendo exclusivamente ao interessado fazer a verificação inclusive processual antes de ofertar lances; ressaltando que as visitas nem sempre é possível uma vez que na maioria das vezes os bens se encontram na posse do executado.

Responsabilidade outras: Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, exceto os que se enquadrem no art. 130, § único do CTN e art. 908, § 1º do código de processo civil. Caberá também ao arrematante juntar comprovantes, solicitar as baixas de gravames e outras restrições que recaiam sobre o bem arrematado diretamente ao órgão competente.

Recursos: Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento.

Da Carta de arrematação: A carta de arrematação será expedida pelo MM. Juiz nos termos dos art. 901 e 903 do código de processo civil.

Dúvidas e Esclarecimentos: pessoalmente perante o 1º Ofício Cível, ou no escritório do(a) Leiloeiro(a) Oficial, Sr. Irani Flores, Avenida Paulista nº 2421, 2º andar, SP - Capital, ou ainda, pelo telefone (55 11) 39650000 / Whats App 11 95662-5151 e-mail: atendimento@leilaobrasil.com.br

Ficam os executados, bem como eventuais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais, será o edital "por extrato", afixado e publicado na forma da lei, Provimento CGJ nº 32/2018, art. 428.1.2, e art. 887, § 2º do CPC.  
São Paulo, 12/01/2026