

## **EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) E INTERESSADO(S).**

A Doutora Maria Cecília Monteiro Frazão, M.Mª Juíza de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito, que será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m) e os lances serão captados, exclusivamente, conforme contido no presente edital e na plataforma eletrônica [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br).

**PROCESSO Nº 0014872-51.2022.8.26.0001**

### **AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

**EXEQUENTE(s): CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PANORAMA (CNPJ Nº 74.005.364/0001-09) - Advogado(a): Silvana Garcia Marco Mazieri (OAB/SP 211.146)**

**EXECUTADO(s): FERNANDO LUCIO FERREIRA (CPF Nº 090.193.248-53) E SUA ESPOSA DAISY ACQUISTI FERREIRA (CPF Nº 214.567.318-07) - Advogado(a): Mário Nunes de Souza Júnior (OAB/SP 73.279)**

**TERCEIRO(s): MASSA FALIDA DELAR CONSTRUÇÃO E PLANEJAMENTO LTDA (CNPJ Nº 48.231.971/0001-79), BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ Nº 00.000.000/0001-91), JOÃO DA COSTA PILÃO FILHO (CPF Nº 011.105.278-53), NEUSA VACCARI PILÃO (CPF Nº 012.149.848-43), JOÃO DA COSTA PILÃO NETO (CPF Nº 100.531.208-76) E PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ Nº 46.395.000/0001-39)**

**CONSTA NOS AUTOS HAVER RECURSOS OU CAUSAS PENDENTES DE JULGAMENTO:** Não há.

**BEM: TRATA-SE DE DIREITOS QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE UMA UNIDADE DE COBERTURA DO TIPO DUPLEX EM EDIFÍCIO RESIDENCIAL COM 4 VAGAS DE GARAGEM QUE SERÃO VENDIDOS COMO LOTE ÚNICO.** A cobertura está registrada na matrícula de nº 104.737 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. As vagas duplas nºs. 17 e 18 estão registradas respectivamente nas matrículas nºs. 107.079 e 107.080 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. A cobertura é constituída por dois pavimentos sendo que o pavimento inferior contém dependência de empregada, lavanderia, cozinha, sala de jantar, sala de estar, uma suíte máster, dois dormitórios e banheiro, já o pavimento superior contém sala de estar, área gourmet e área descoberta, com a área útil de 236,94m, área comum de 103,194810m², totalizando a área de 340,134810m². As vagas de garagem duplas medem 20m².  
**LOCALIZAÇÃO:** Rua Maria Curupaiti, 604, apartamento 101 Bloco 2, 2 Vagas de garagem nºs.

17 e 18, Edifício Panorama, Santana, São Paulo/SP (Descrição extraída do Laudo de Avaliação de Fls. 1234/1293, homologado nas fls. 1339/1340).

#### DESCRIÇÃO DAS MATRÍCULAS:

**1) MATRÍCULA Nº 104.737 DO 3º CRI DE SÃO PAULO/SP:** apartamento sob nº 101-2, localizado no 10º andar e cobertura do Edifício Panorama “2”, parte integrante do conjunto residencial denominado Edifício Panorama, situado à rua Maria Curupaiti, nº 604, no 8º Subdistrito - Santana, contendo a área útil real de 236,94m², área comum real 103,194810m² e a área total real 340,134810m², correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 60,390305m² ou 0,023729% e o percentual de custeio nas coisas comuns de 2,3729%. **CONTRIBUINTE:** 072.109.0341-0.

#### ÔNUS:

AVERBAÇÃO / REGISTRO	DATA	ATO	PROCESSO / ORIGEM	BENEFICIÁRIO / OBSERVAÇÕES
AV.01	17/12/2003	HIPOTECA	INSTRUMENTO PARTICULAR	NOSSA CAIXA NOSSO BANCO INCORPORADO PELO BANCO DO BRASIL

**2) MATRÍCULA Nº 107.079 DO 3º CRI DE SÃO PAULO/SP:** vaga sob nº 17, localizada no 1º subsolo do conjunto residencial denominado Edifício Panorama, constituído dos Edifícios Panorama “1” e “2”, situado à rua Maria Curupaiti, nº 604 e ruas Otávio dos Santos e Bernardo Viana, no 8º Subdistrito - Santana, contendo a área útil real de 20,00m², área comum real 60,247448m² e a área total real 80,247448m², correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 14,463235m² ou 0,005683% e o percentual de custeio nas coisas comuns de 0,5683%. **CONTRIBUINTE:** 072.109.0359-3.

#### ÔNUS:

AVERBAÇÃO / REGISTRO	DATA	ATO	PROCESSO / ORIGEM	BENEFICIÁRIO / OBSERVAÇÕES
AV.01	13/02/2004	HIPOTECA	INSTRUMENTO PARTICULAR	NOSSA CAIXA NOSSO BANCO INCORPORADO PELO BANCO DO BRASIL

**3) MATRÍCULA Nº 107.080 DO 3º CRI DE SÃO PAULO/SP:** vaga sob nº 18, localizada no 1º subsolo do conjunto residencial denominado Edifício Panorama, constituído dos Edifícios Panorama “1” e “2”, situado à rua Maria Curupaiti, nº 604 e ruas Otávio dos Santos e Bernardo Viana, no 8º Subdistrito - Santana, contendo a área útil real de 20,00m², área comum real 60,247448m² e a área total real 80,247448m², correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 14,463235m² ou 0,005683% e o percentual de custeio nas coisas comuns de 0,5683%. **CONTRIBUINTE:** 072.109.0360-7.

**ÔNUS:**

AVERBAÇÃO / REGISTRO	DATA	ATO	PROCESSO/ ORIGEM	BENEFICIÁRIO/ OBSERVAÇÕES
AV.01	13/02/2004	HIPOTECA	INSTRUMENTO PARTICULAR	NOSSA CAIXA NOSSO BANCO INCORPORADO PELO BANCO DO BRASIL

**PROPRIEDADE OU DIREITOS: DIREITOS**

**OBSERVAÇÕES:**

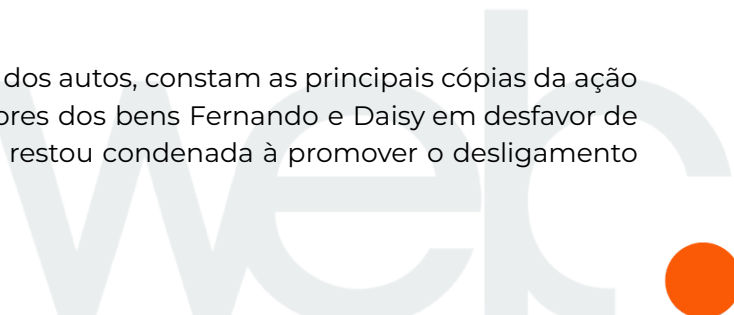
**I** – Foram deferidas as penhoras sobre os direitos que os executados possuem sobre o imóvel às fls. 422/423, 429 e 1084/1085, referidas penhoras se encontram pendentes de registro nas respectivas matrículas imobiliárias.

**II** – Conforme decisão de fls. 1044/1045 foi esclarecido que somente os direitos sobre o imóvel foram penhorados de modo que permanece incólume as garantias hipotecárias.

**III** – Constan às fls. 1002/1005 dos autos que o débito hipotecário perfaz a monta de R\$ 922.448,80 (novecentos e vinte e dois mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e oitenta centavos) em janeiro/2020. Necessária a intimação do credor hipotecário para a atualização dos débitos.

**IV** - Conforme ata condominial apresentada às fls. 1491/1495, o condomínio exequente resolveu que eventuais dívidas de natureza condominial que não forem integralmente satisfeitas como produto da arrematação não poderão ser exigidas de eventual arrematante e a demanda prosseguirá com a cobrança do saldo remanescente contra os executados, antigos possuidores da unidade.

**V** - Para fins de conhecimento, às fls. 395-417 dos autos, constam as principais cópias da ação de obrigação de fazer proposta pelo possuidores dos bens Fernando e Daisy em desfavor de Delap Construção e Planejamento Ltda, que restou condenada à promover o desligamento



da hipoteca incidente sobre o imóvel e a outorgar a escritura em favor deles. Diante da omissão da Delap em outorgar a escritura, foi requerida e deferida a expedição de carta de sentença para suprir tal declaração de vontade, tendo sido expedida a competente carta de sentença.

**VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$2.043.700,00 (dois milhões, quarenta e três mil e setecentos reais), para outubro/2023,** conforme laudo de avaliação apresentado às fls. 1234/1293 e homologado às fls. 1339/1340.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$2.248.565,25 (dois milhões, duzentos e quarenta e oito mil, quinhentos e sessenta e cinco reais e vinte e cinco centavos), para dezembro/2025,** que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

**DÉBITO EXEQUENDO: R\$1.243.721,30 (um milhão duzentos e quarenta e três mil setecentos e vinte e um reais e trinta centavos), para maio de 2025,** conforme planilha apresentada às fls. 1483-1526.

**1ª PRAÇA: De 11/02/2026 às 14:00 até 13/02/2026 às 14:00** valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA: De 13/02/2026 às 14:01 até 09/03/2026 às 14:00** mínimo de 50% do valor de 1ª Praça.

**HORÁRIO:** Oficial de Brasília - Distrito Federal.

**DO(S) CONDUTOR(ES):** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher.

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** Constan débitos de IPTU vinculados aos imóveis que totalizam a monta de R\$151.197,93 (cento e cinquenta e um mil, cento e noventa e sete reais e noventa e três centavos), especificados abaixo:

**- INSCRIÇÃO 072.109.0341-0 (DUPLEX):** constam débitos inscritos em dívida ativa na monta de R\$ 103.627,59 (cento e três mil, seiscentos e vinte e sete reais e cinquenta e nove centavos), referente aos exercícios de 2015 a 2024 e débitos no valor de R\$9.642,80 (nove mil, seiscentos e quarenta e dois reais e oitenta centavos), referente ao exercício de 2025

**- INSCRIÇÃO 072.109.0359-3 (VAGA Nº 17):** constam débitos inscritos em dívida ativa na monta de R\$17.329,97 (dezessete mil, trezentos e vinte e nove reais e noventa e sete centavos), referente aos exercícios de 2016 a 2024 e débitos no valor de R\$1.633,80 (mil, seiscentos e trinta e três reais e oitenta centavos), referente ao exercício de 2025

**- INSCRIÇÃO 072.109.0360-7 (VAGA Nº 18):** constam débitos inscritos em dívida ativa na monta de R\$17.329,97 (dezessete mil, trezentos e vinte e nove reais e noventa e sete centavos), referente aos exercícios de 2016 a 2024 e débitos no valor de R\$1.633,80 (mil, seiscentos e trinta e três reais e oitenta centavos), referente ao exercício de 2025

**COMO PARTICIPAR:** O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

**PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA:** O arrematante efetuará o pagamento à vista ou a prazo. Pagamento à vista: o depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br)). Pagamento a prazo: com o depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor de lance mínimo, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br)) e o restante em até 30 (trinta) parcelas, com correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis) e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo (art. 891, parágrafo único, art. 895, § 1º, §2º, §7º e §8º, NCPC). Decorrido o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O arrematante pode pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC). Com igual destaque deve estar contido no edital que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC). Propostas serão submetidas à apreciação pelo MM Juízo, somente se não houver lance à vista, pois o lance é soberano em face de qualquer proposta. Caso não haja lances dentro do previsto pelo edital homologado, poderá o interessado encaminhar a proposta ao leiloeiro em um prazo de 15 dias a contar do encerramento do leilão, para o Leiloeiro protocolar junto aos autos do processo com uma possível proposta desde que não seja abaixo do valor previsto pelo novo CPC. Propostas: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas pelo prazo de 15 dias a contar do encerramento do 2º leilão, e submetidas à apreciação do MM. Juiz. O lance, ainda que parcelado, é soberano e prefere a qualquer proposta. Propostas apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão

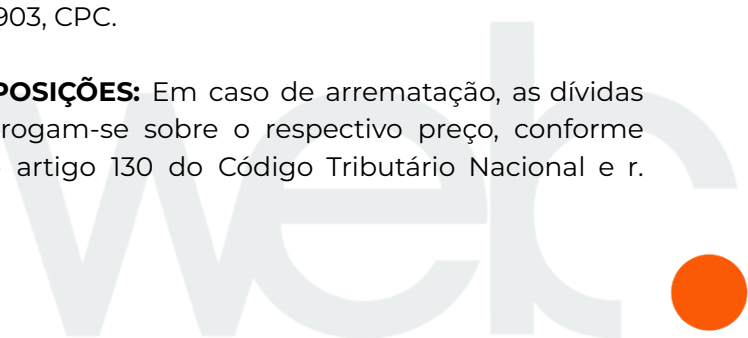
integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

**DAS 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.

**COMISSÃO DO LEILOEIRO E AUTO DE ARREMATAÇÃO:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), bem como a comissão do leiloeiro no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)**. O leiloeiro emitirá a guia de pagamento da comissão no mesmo momento de encaminhar a guia de dep. judicial. Assinado o auto de arrematação a comissão será devida de maneira irretratável e irrevogável. Sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 -CNJ). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a entrega e publicação do edital, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 3% (Três por cento) do valor da avaliação, conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp. 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317). Em caso de pagamento da dívida ou acordo com a parte credora, fica o(a) Executado(a) ciente que deverá pagar ao Leiloeiro, a título de Verba Honorária, o equivalente a 5% sobre o valor da avaliação do bem penhorado em conformidade com o Artigo 7º § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ. Em caso de adjudicação, os honorários do Leiloeiro correm por conta do adjudicante. Ciente a Executada que o prazo para embargos corre na forma do artigo 903 § 2º do CPC. Neste caso, deverá o(a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. As propostas de arrematação protocoladas nos autos do processo não estarão isentas da comissão do leiloeiro. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: [contato@webleiloes.com.br](mailto:contato@webleiloes.com.br).

**OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Conforme r. decisão de fls. 1406-1408, "*cumprir observar que o arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional*". Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante. O arrematante deverá, ainda, assinar o auto de arrematação, conforme disposição do artigo 903, CPC.

**CONCURSO DE CREDITORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES:** Em caso de arrematação, as dívidas tributárias que recaem sobre o bem sub-rogam-se sobre o respectivo preço, conforme disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional e r.



decisão de fls. 1406-1408. Restou reconhecido na r. decisão de fl. 359, que a preferência do crédito é do condomínio exequente, ressalvados apenas os débitos tributários de IPTU. Se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, e em caso de leilão negativo poderá apresentar propostas no prazo de 15 dias para homologação do magistrado, na totalidade do imóvel ou na fração que lhe compete, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do Juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do leiloeiro, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

**DO ÔNUS HIPOTECÁRIO:** Conforme disposição expressa do artigo 1.499, em seu inciso VI, do Código Civil, a HIPOTECA extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário.

**MULTA:** Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

**INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Este edital será publicado este com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores através no sítio eletrônico [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil. Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, INTIMADOS das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada às fls. 422/423, 429 e 1084/1085, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital.

Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br), no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.**

São Paulo, 16 de dezembro de 2025.

---

**Dr. (a) Maria Cecília Monteiro Frazão**  
Juiz (a) de Direito