



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II – SANTO AMARO

6ª VARA CÍVEL

Av. Nações Unidas, 22939, (Torre Brigadeiro) - 10º Andar, Jurubatuba - CEP 04795-100 – São Paulo – SP

Telefone: (11) 4322-9165 - E-mail: stoamaro6cv@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÕES

O Doutor **EMANUEL BRANDÃO FILHO**, Exmo. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro, Comarca de São Paulo/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado leilão público eletrônico pelo portal **ÁTRIO LEILÕES**: www.atrioleiloes.com.br, conforme as condições abaixo e as determinações judiciais constantes dos autos.

IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

PROCESSO Nº: 0014102-60.2019.8.26.0002 – Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE: Silvana Maria Trippi Moraes, CPF/MF nº 016.784.448-20

EXECUTADO: Mauri Gotardo, CPF/MF nº 027.026.408-69

INTERESSADOS: Município de São Paulo; Condomínio Edifício Cellini; credores e demais interessados constantes dos autos

PRAÇAS E VALORES

1ª PRAÇA: De 16/11/2026 às 15h00min até 19/11/2026 às 15h00min – valor igual ou superior a R\$ 1.619.556,32, correspondente à avaliação atualizada em 09/2026.

2ª PRAÇA: De 19/11/2026 às 15h01min até 08/12/2026 às 15h00min – lance mínimo de R\$ 809.778,16, correspondente a 50% do valor da avaliação atualizada.

HORÁRIO: Horário oficial de Brasília/DF. **CONDUTORA:** ANA CLAUDIA CAMARGO DE OLIVEIRA, Leiloeira Oficial inscrita na JUCESP sob nº 1.129, pela plataforma ÁTRIO LEILÕES – www.atrioleiloes.com.br.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

O interessado deverá realizar cadastro prévio na plataforma ÁTRIO LEILÕES e encaminhar a documentação exigida para habilitação, observando a antecedência operacional informada na plataforma. Os lances serão recebidos exclusivamente pelo site, e, uma vez ofertados, sujeitam o participante às condições deste edital e às determinações do Juízo.

PARTICIPAÇÃO DO CREDOR: Caso o credor opte pela não adjudicação, poderá participar das hastas públicas e pregões em igualdade de condições, ficando dispensado da exibição do preço até o limite do crédito atualizado. Eventual valor excedente deverá ser depositado no mesmo prazo aplicável ao arrematante, permanecendo devido o pagamento da comissão da Leiloeira, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

BEM

DESCRIÇÃO DO BEM: O apartamento nº 32, localizado no 3º andar do “EDIFÍCIO CELLINI”, situado à Rua Demóstenes nº 636, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, contendo a área útil de 150,2875 m², acrescida da área comum de 58,8737 m², totalizando 209,1612 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,82138% no terreno condominial, **MATRÍCULA** nº 128.553 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

CONTRIBUINTE: 086.070.0056-1

LOCALIZAÇÃO: Rua Demóstenes, nº 636, apartamento 32, Campo Belo, São Paulo/SP, CEP 04614-013

QUOTA-PARTE DA COPROPRIETÁRIA: A penhora recai sobre 50% do imóvel. Por se tratar de bem indivisível, a alienação ocorrerá sobre sua integralidade, ficando reservada à coproprietária a quota-parte correspondente no produto da arrematação, nos termos da decisão judicial do evento 472.

VAGAS DE GARAGEM: A matrícula nº 128.553 e a presente alienação referem-se exclusivamente ao apartamento nº 32, não compreendendo vagas de garagem.

DEPOSITÁRIO: Mauri Gotardo, CPF/MF nº 027.026.408-69

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.470.000,00 em 06/2024; atualizado para R\$ 1.619.556,32 em 09/2026

INFORMAÇÃO DO LAUDO: O imóvel está situado no bairro Campo Belo, em região predominantemente residencial, dotada de infraestrutura urbana e serviços. O condomínio é de padrão bom, com uma torre de 19 andares e 38 unidades, portaria 24 horas, playground, salão de festas, piscina, quadra e academia.

ÔNUS E DÉBITOS

ÔNUS: R.04 – Alienação fiduciária constituída em favor do Banco ABN AMRO Real S/A, posteriormente incorporado pelo Banco Santander (Brasil) S/A. Consta às fls. 102/113 manifestação do credor fiduciário informando que a obrigação garantida se encontra quitada, embora ainda não conste o cancelamento registral do gravame; Av.08 – penhora de 50% do imóvel determinada nos autos do processo nº 1068966-38.2013, em trâmite perante a 14ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo; Av.10 – penhora exequenda oriunda do presente cumprimento de sentença; Av.11 – indisponibilidade dos bens de Silvana Maria Trippi Moraes, decorrente dos autos nº 00662575520108260002, do 1º Ofício Cível de São Paulo/SP.

DÉBITO CONDOMINIAL: R\$ 56.753,26, atualizado até 31/08/2026, conforme evento 480, sem prejuízo das parcelas vincendas e atualização.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Consta informação histórica de R\$ 7.368,10 referente ao exercício de 2025 e R\$ 78.107,61 inscritos em dívida ativa, valores atualizados até março/2025 e sujeitos a atualização. Os créditos tributários incidentes sobre o imóvel observarão a sub-rogação no preço da alienação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DEMAIS DÉBITOS: Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, observarão a sub-rogação sobre o preço da alienação, conforme art. 908, §1º, do Código de Processo Civil e a ordem legal de preferência.

BAIXAS REGISTRAS: Finalizada a arrematação, mediante solicitação 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) (art. 320-G do Prov. 188/24-CNJ).

PAGAMENTO, PROPOSTAS E COMISSÃO

PAGAMENTO: O arrematante terá o prazo de 24 (vinte e quatro) horas, após a aceitação do lance, para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas pelo sistema eletrônico. O lance à vista sempre prevalecerá sobre propostas de pagamento parcelado.

PARCELAMENTO: O interessado poderá requerer, por escrito, o parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão, nos termos do art. 895, incisos I e II, do CPC. A proposta deverá indicar o número e valor das prestações, modalidade de pagamento, indexador de correção monetária, garantia oferecida e condições de pagamento do saldo devedor. O proponente deverá declarar ciência de que, em caso de atraso, incidirá multa de 10% sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas, bem como de que o inadimplemento poderá ensejar a resolução da arrematação ou a cobrança do saldo nos próprios autos. As propostas deverão ser encaminhadas para juridico@atrioleiloes.com.br e não suspendem o leilão.

COMISSÃO: A comissão da Leiloeira será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não incluída no lance, e deverá ser depositada judicialmente pelo arrematante. Seu levantamento pela Leiloeira somente ocorrerá após a apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo. Antes da assinatura do auto de arrematação não haverá direito ao recebimento da comissão, inclusive em caso de acordo, pagamento ou remição. Após a assinatura do auto de arrematação, a comissão será devida.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Será lavrado em Juízo e somente será assinado após a comprovação do pagamento integral do preço e da comissão, exigindo-se, para sua validade, apenas as assinaturas do arrematante e do magistrado. Em caso de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento. Decorrido o prazo previsto no art. 903, §§2º e 3º, do CPC, será expedida a carta de arrematação, cabendo ao arrematante providenciar as taxas pertinentes.

CUSTAS, TRANSFERÊNCIA E DESOCUPAÇÃO

O imóvel será alienado no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, cabendo ao interessado realizar as diligências que entender necessárias antes do leilão. Correrão por conta do arrematante as despesas decorrentes da aquisição, transferência e regularização do imóvel, inclusive ITBI, registro, emolumentos, certidões e despesas de imissão na posse e desocupação, ressalvados os créditos que, por determinação legal ou judicial, se sub-roguem no produto da alienação.

INTIMAÇÃO, RECURSOS E PUBLICAÇÃO

INTIMAÇÃO: Para os fins do art. 889 do CPC, ficam cientes da alienação as partes, respectivos cônjuges, coproprietários, credores fiduciários ou hipotecários, credores com garantia real ou penhora anteriormente averbada, Município, Condomínio e demais interessados constantes ou não dos autos, sem prejuízo das intimações específicas determinadas judicialmente.

RECURSOS: Não constam recursos pendentes de julgamento nas informações processuais consideradas para elaboração deste edital.

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO: Cabe ao interessado examinar os documentos disponibilizados, a matrícula e os autos, inclusive para confirmar a situação atual do imóvel, seus ônus, débitos e condições de ocupação, sem prejuízo das informações expressamente constantes deste edital.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: juridico@atrioleiloes.com.br | contato@atrioleiloes.com.br | www.atrioleiloes.com.br

PUBLICAÇÃO: Este edital será publicado no sítio eletrônico www.atrioleiloes.com.br, na forma do art. 887, §2º, do Código de Processo Civil, além das demais providências de publicidade e intimação determinadas pelo Juízo.

São Paulo - SP, 30 de setembro de 2026.

DR. EMANUEL BRANDÃO FILHO

Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Regional II de Santo Amaro – São Paulo/SP