

## EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Douto Juízo da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca da Capital/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público por meio do portal [www.zallileiloes.com.br](http://www.zallileiloes.com.br).

**PROCESSO:** [1001432-41.2017.8.26.0002](#) – Execução de título extrajudicial – despesas condominiais

**EXEQUENTE:** Condomínio Edifício Villa Montemaggiore, CNPJ nº 57.061.798/0001-07, na pessoa de seu representante legal

**EXECUTADO:** Eliana Alves Aragão de Seixas, CPF nº 054.786.658-51; e, Espólio de Luiz Moisés Pinto Aragão de Seixas, CPF nº 463.757.918-04, representado por seu inventariante, Luiz Moisés Pinto Aragão de Seixas Filho, CPF nº 323.429.118-74

**INTERESSADOS:** Prefeitura Municipal de São Paulo, CNPJ nº 46.395.000/0001-39, na pessoa de seu representante legal; Ocupante do imóvel; Procuradoria Geral do Município - Departamento Fiscal, CNPJ nº 46.392.072/0007-18, na pessoa de seu representante legal; Luiz Moisés Pinto Aragão de Seixas Filho, CPF nº 323.429.118-74; Daniel Alves Aragão de Seixas, CPF nº 338.306.078-06; Autos nº 0534062-50.1993.8.26.0100, da 10ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Comarca da Capital/SP; Autos nº 1050870-70.2016.8.26.0002, da 5ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca da Capital/SP; Ana Maria Xavier de Barros, CPF nº N/C

**1º LEILÃO:** início em **25/05/2026**, às **10h30min**, e término em **28/05/2026**, às **10h30min**;  
**LANCE MÍNIMO:** **100% (cem por cento)** do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

**2º LEILÃO:** início em **28/05/2026**, às **10h31min**, e término em **18/06/2026**, às **10h30min**;  
**LANCE MÍNIMO:** **50% (cinquenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

**DESCRIÇÃO DO BEM:** O APARTAMENTO Nº 11, LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO “EDIFÍCIO MONTEMAGNO”, INTEGRANTE DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO “VILLA MONTEMAGGIORE”, SITUADO NA RUA DR. CHIBATA MIYAKOSHI, Nº 300, NO 30º SUBDISTRITO – IBIRAPUERA, com a área privativa de 285,04 metros quadrados, área comum de 212,11 metros quadrados, área total de 497,15 metros quadrados, com a fração ideal de 1,35018%, cabendo a referida unidade o direito de um depósito individual, que se localiza no 2º subsolo do mesmo edifício “Montemagno”; e quatro vagas simples na garagem, em lugares individuais e indeterminados, localizados no 2º subsolo do mesmo edifício, sendo que tão somente para efeito de discriminação, disponibilidade e para fins de registro, as vagas são numeradas de 77, 78, 79 e 80, contendo cada vaga a área total de 20,47 metros quadrados, sendo a fração ideal no terreno de cada vaga simples de 0,066365%. INSCRIÇÃO CADASTRAL nº: 170.042.0087-5. MATRÍCULA: 178.118, do 15º CRI de São Paulo/SP. LOCALIZAÇÃO: Rua Doutor Chibata Miyakoshi, n.º 300, ap. 11-A, Paraíso do Morumbi, São Paulo/SP, CEP 05705-170. DEPOSITÁRIO: atual possuidor do bem.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 1.722.700,00 (um milhão e setecentos e vinte e dois mil e setecentos reais), em janeiro de 2025, que, atualizado, corresponde à R\$ 1.841.659,39 (um milhão, oitocentos e quarenta e um mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e trinta e nove centavos), para maio de 2026.

**DÉBITO DA DEMANDA:** R\$ 951.314,96, em abril de 2026 (fls. 1137/1138), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

**I - CONDIÇÕES GERAIS:** o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Alfio Carlos Affonso Zalli Neto, inscrito na JUCESP sob o nº 1.066, com escritório profissional à Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752, conj. 405, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05001-200, telefone 11 3872-7282, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal [www.zallileiloes.com.br](http://www.zallileiloes.com.br).

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail [contato@zallileiloes.com.br](mailto:contato@zallileiloes.com.br) ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)<sup>1</sup>; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão.

**II - ÔNUS:** Consta na **AV. 3, PENHORA EXEQUENDA**. Consta na **AV. 4, PENHORA** derivada dos autos nº 1050870-70.2016.8.26.0002, da 5ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca da Capital/SP, que, de acordo com as fls. 1140, o débito desta ação chega ao patamar de R\$ 92.206,77, em abril de 2026. Consta, ainda, pendência da finalização da partilha de bens do Espólio de Luiz Moisés Pinto Aragão de Seixas, nos autos nº 0534062-50.1993.8.26.0100, da 10ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Comarca da Capital/SP. **OBSERVAÇÃO:** De acordo com a r. decisão de fls. 680/683, *“no caso de alienação judicial, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza ‘propter rem’, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, não devendo o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição, nos termos do art. 908, §1.º do Código de Processo Civil, salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5%. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro”*. **DÉBITO DE IPTU:** R\$ 374.008,35, referente aos débitos inscritos em Dívida Ativa; e, R\$ 7.276,14, referente ao exercício de 2026, totalizando, portanto, R\$ 381.284,49, para maio de 2026.

**III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA:** o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaem sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN e Tema nº 1134 do C. STJ, e exceto os débitos condominiais, os quais possuem natureza *propter rem*, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC<sup>2</sup>, configurando, portanto, em aquisição originária, de modo que os débitos anteriores à arrematação não serão de responsabilidade do arrematante. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, nos termos do art. 500, § 3º, do CC<sup>3</sup>. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.<sup>4</sup> Correrão por conta do arrematante as

---

<sup>1</sup> Consulte os requisitos de sistema indicados no site [www.zallileiloes.com.br](http://www.zallileiloes.com.br)

<sup>2</sup> Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

<sup>3</sup> Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

§ 3º Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda *ad corpus*.

<sup>4</sup> Art. 908, § 1º, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

**IV - PAGAMENTO:** O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO (art. 895, §1º, do CPC): sinal de no mínimo 50% (cinquenta por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, e o saldo em até 2 (dois) meses, sendo 25% para cada parcela, corrigidas pelo INPC e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no [Portal](#), antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo; c) CRÉDITO: se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

**V - COMISSÃO:** a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de boletos bancários em favor da ZALLI e/ou do Leiloeiro ou outro meio a ser indicado pelo Leiloeiro Oficial e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: [contato@zallileiloes.com.br](mailto:contato@zallileiloes.com.br). Na hipótese de acordo ou remissão após a apresentação do edital, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro à cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do § 3º, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016. Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do Leiloeiro Público, bem como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação, conforme § 4º do art. 7º da Res. CNJ 236/2016.

**VI - LICITANTE VENCEDOR:** aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo Leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação/entrada e comissão do Leiloeiro, tal licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de sua maior oferta caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro a título de multa por inadimplência.

**VII - PÓS LEILÃO:** comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao Arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

**VIII – DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES:** não será aceito qualquer pedido de desistência (ou arrependimento, maquiado de desistência) da arrematação, desde que haja o reconhecimento expresso do magistrado que se enquadrem nas hipóteses do § 1º do art. 903 do CPC. Em caso de não reconhecimento da desistência, poderá ser arrematante diretamente executado pelo valor ofertado acrescido da comissão do Leiloeiro, devidamente corrigido e com juros legais, além da multa a ser fixada pelo magistrado, salvo na hipótese do § 5º do art. 903 do CPC.

**IX - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar

desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico [www.zallileiloes.com.br](http://www.zallileiloes.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil (“CPC”), Código Penal (“CP”), Código Tributário Nacional (“CTN”), Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021, Tema nº 1134 do C. STJ e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 12 de maio de 2026.

DR. DANIEL DE MEDEIROS SILVA CORRO  
Juiz de Direito