

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Douto Juízo da 44ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/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.

PROCESSO: [1121547-49.2021.8.26.0100](#) – Ação de Cumprimento de Sentença Penal Condenatória
EXEQUENTE: **Mafre Seguros Gerais S/A**, CNPJ nº .61.074.175/0001-38, na pessoa de seu representante legal
EXECUTADA: **Margareth Rose Jeronimo**, CPF nº 076.452.208-64
INTERESSADOS: **Prefeitura Municipal de São Paulo**, CNPJ nº 46.395.000/0001-39, na pessoa de seu representante legal; **Ocupante do imóvel; Condomínio Edifício Ville de Lucerne**, CNPJ nº 65.087.397/0001-46, na pessoa de seu representante legal; **AREsp nº 3.166.873/SP (2026/0031379-3), de Relatoria do Min. Presidente do C. STJ, Benjamin Hermann**

1º LEILÃO: início em **01/10/2026**, às **11h00min**, e término em **06/10/2026**, às **11h00min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO: início em **06/10/2026**, às **11h01min**, e término em **27/10/2026**, às **11h00min**;
LANCE MÍNIMO: **50% (cinquenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DOS BENS: APARTAMENTO Nº 34, LOCALIZADO NO 3º ANDAR DO “EDIFÍCIO VILLE DE LUCERNE”, SITUADO NA RUA TENENTE CORONEL ANTÔNIO BRAGA, Nº71, NA VILA SANTA CATARINA, no 42º Subdistrito-Jabaquara, contendo a área privativa de 61,01m2 e área comum de 20,950656m2, com a área total construída de 81,960656m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,501893% no terreno condominial. O aludido edifício acha-se construído em terreno perfeitamente caracterizado na matrícula número 80.520, deste Cartório; e, **VAGA DE GARAGEM LOCALIZADA NO TÉRREO E SUBSOLO DO EDIFÍCIO VILLE DE LUCERNE, SITUADO NA RUA TENENTE CORONEL ANTÔNIO BRAGA, Nº71, NA VILA SANTA CATARINA, NO 42º SUBDISTRITO-JABAQUARA**, para um veículo de passeio de tamanho médio ou pequeno, de forma indeterminada, equivalente a 1/57 da garagem, que corresponde a uma área privativa de 9,90m2 e área comum de 24,044124m2, com a área total de 33,944124m2 e uma fração ideal de 0,414504% no terreno condominial matriculado sob nº 80.520. Convenção de condomínio registrada sob nº 8.299, no livro 3, desta Serventia. INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 091.212.0186-2 (AV. 4); e, 091.212.0208-7 (vaga de garagem coletiva). MATRÍCULAS: 99.940 e 146.938, ambas do 8º CRI de São Paulo/SP. LOCALIZAÇÃO: Rua Tenente Coronel Antônio Braga, nº 71, apartamento 74, Vila Santa Catarina, São Paulo/SP, CEP: 04376-040. DEPOSITÁRIO: Executada.

AValiação: R\$ 329.000,00 (trezentos e vinte e nove mil reais) em junho de 2026 (ambas as matrículas) que, atualizado, corresponde à R\$ 337.033,06 (trezentos e trinta e sete mil e trinta e três reais e seis centavos), em agosto de 2026.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 2.133.136,59 (dois milhões, cento e trinta e três mil, cento e trinta e seis reais e cinquenta e nove centavos), em março de 2023, a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

ÔNUS: Consta na **AV. 11, PENHORA EXEQUENDA**. Há pendência de trânsito em julgado do *AREsp nº 3.166.873/SP (2026/0031379-3), de Relatoria do Min. Presidente do C. STJ, Benjamin Hermann, relativo ao Agravo de Instrumento nº 2040866-45.2025.8.26.0000 interposto perante a 37ª Câmara de Direito Privado*

do E. TJ/SP. **DÉBITO DE IPTU:** nada consta conforme certidões da Prefeitura de São Paulo. **DÉBITOS CONDOMINIAIS:** não há informações nos autos, de modo que fica sob responsabilidade do arrematante em buscá-los perante a administração do edifício, mesmo em caso de sub-rogação dos débitos *propter rem*, conforme o art. 908, § 1º, do CPC.

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.

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 ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)¹; 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 - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam 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 CPC², 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 CC³. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.⁴ Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

III - 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): com entrada de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, e o saldo em até 30 (trinta) meses, 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.

¹ Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.zallileiloes.com.br

² 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.

³ 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*.

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

IV - 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. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, 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.

V - 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.

VI - 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.

VII – 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.

VIII - 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, 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/SP, 4 de agosto de 2026.

DR. GUILHERME MADEIRA DEZEM
Juiz de Direito