

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Douto Juízo da 29ª 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: [0022846-65.2024.8.26.0100](#) – Cumprimento de Sentença
EXEQUENTE: **Marcelo Mogni de Oliveira**, CPF nº 220.170.658-11
EXECUTADA: **Gafisa S/A**, CNPJ nº 01.545.826/0001-07, na pessoa de seu representante legal.
INTERESSADOS: **Prefeitura Municipal de São Gonçalo/RJ**, CNPJ nº 28.636.579/0001-00, na pessoa de seu representante legal; **Ocupante do imóvel; Condomínio Icon Business & Mall**, CNPJ nº 20.766.760/0001-11, na pessoa de seu representante legal; **Autos 0024832-28.2022.8.26.0002**, da 1ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca da Capital/SP; **Autos 0001228-66.2021.8.26.0004**, da 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa da Comarca da Capital/SP; **Autos 0013049-71.2023.8.26.0562**, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP; **Autos 0016521-71.2020.8.2.26.0405**, da 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco/SP; **Autos 0091894-24.2018.8.26.0100**, da 15ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP; **Autos 0812947-03.2023.8.19.0209**, da 1ª Vara Cível do Regional da Barra da Tijuca da Comarca do Rio de Janeiro/RJ; **Autos 0008138-77.2022.8.26.0068**, da 2ª Vara Cível da Comarca de Barueri/SP; **Autos 0035720-22.2023.8.26.0002**, da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca da Capital/SP; **Autos 0004360-29.2023.8.26.0565**, da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Caetano do Sul/SP; **Autos 0003119-29.2023.8.26.0562**, da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP.

1º LEILÃO: início em **13/11/2026**, às **11h00min**, e término em **18/11/2026**, 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 **18/11/2026**, às **11h01min**, e término em **09/12/2026**, às **11h00min**;
LANCE MÍNIMO: **60% (sessenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DO BEM: IMÓVEL: AV. PRESIDENTE KENNEDY, FRAÇÃO IDEAL DE 0,004851, QUE CORRESPONDERÁ A LOJA 134, DO EMPREENDIMENTO QUE DENOMINAR-SE-Á “ICON BUSINESS & MALL”, centro, zona urbana, 1º distrito deste município, a ser edificado sobre o lote de terreno nº 1B-1, onde existiram os prédios nºs 671,675,685,693 e 779, terreno esse, inscrito na PMSG sob o nº 847587-000, medindo no seu todo: 71,00m de frente, confrontando com a Avenida Presidente Kennedy; aos fundos com 44,44m, confrontando com o Clube Esportivo Mauá; no lado direito com 126,63m em 05 alinhamentos, o primeiro com 33,13m, o segundo com 38,11m, o terceiro com 13,35m, o quarto com 0,80cm, e o quinto com 41,24m, no primeiro alinhamento confrontando com a Rua Sidney Monteiro e nos alinhamentos, segundo, terceiro, quarto e quinto com o lote 1b2; no lado esquerdo com 100,00m, confrontando com terras de Eduardo Ferreira Pacheco e sua mulher Maria de Lourdes Lemos Pacheco; perfazendo uma área total de 5.152,00m². **CONSTRUÇÃO (AV.06):** Prot. 152.145 de 18.07.2014. Por certidão passada pela PMS em 27.06.2014, instruída de requerimento que fica arquivado, averba-se a **CONSTRUÇÃO** do prédio que recebeu o nº 735, LOJA 134, DA AVENIDA PRESIDENTE KENNEDY, inscrito na PMSG sob o nº 847587-033, e averbado pelo processo 24676/2010 em 07.05.2014, com área de 118,54m², construído no lote 1B-1, objeto desta matrícula. **MATRÍCULA** nº 54.795 no 4º CRI de São Gonçalo/RJ. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 847587-033. **LOCALIZAÇÃO:** Av. Presidente Kennedy, nº 735, loja 134, Estrela do Norte, São Gonçalo, RJ. **DEPOSITÁRIO:** Executada.

AVALIAÇÃO: R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), em novembro de 2025 que, atualizado, corresponde à R\$ 144.982,85 (cento e quarenta e quatro mil, novecentos e oitenta e dois reais e oitenta e cinco centavos), em setembro de 2026.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 157.213,04, em julho de 2026 (Evento 185), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

ÔNUS: Consta no **R.08-PENHORA** dos autos nº 0024832-28.2022.8.26.0002, da 1ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca da Capital/SP; consta no **R.09-PENHORA** dos autos 0001228-66.2021.8.26.0004, da 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa da Comarca da Capital/SP; consta no **R.10-PENHORA** dos autos 0013049-71.2023.8.26.0562, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP; consta no **R.11-PENHORA** dos autos 0016521-71.2020.8.2.26.0405, da 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco/SP; consta no **R.12-PENHORA** dos autos 0091894-24.2018.8.26.0100, da 15ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP; consta no **R.13-PENHORA** dos autos 0812947-03.2023.8.19.0209, da 1ª Vara Cível do Regional da Barra da Tijuca da Comarca do Rio de Janeiro/RJ; consta no **R.14-PENHORA** dos autos 0008138-77.2022.8.26.0068, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri/SP; consta no **R.15-PENHORA** dos autos 0035720-22.2023.8.26.0002, da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca da Capital/SP; consta no **R.16-PENHORA** dos autos 0004360-29.2023.8.26.0565, da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Caetano do Sul/SP; consta **PENHORA** dos autos 0003119-29.2023.8.26.0562, da 6ª Vara Cível do Foro de Santos, **em fase de averbação (26/06/2026)**. **DÉBITO DE IPTU:** R\$ 2.319,33, para o exercício de 2026, atualizado em agosto 2026. **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 (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

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.

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 exhibir 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.

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 remissão 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.

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.

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, 16 de setembro de 2026.

DRA. DANIELA DEJUSTE DE PAULA
Juíza de Direito