

9ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação da Executada **Gafisa S.A** (CNPJ 01.545.826/0001-07), nos autos da **Ação de Rescisão Contratual** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida por **Simone Malagutti Monti** e **Ygor Bartolomeu Zimichut**. Processo nº **0029948-46.2021.8.26.0100**.

O Dr. **Valdir da Silva Queiroz Junior**, Juiz de Direito da 9ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**Do Leilão** – O 1º Leilão terá início no dia **03/06/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **08/06/26** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **08/06/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **30/06/26**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

**Do Condutor do Leilão** – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizado por meio eletrônico através da plataforma DESTAK LEILÕES no site [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br).

**Do Valor** – No 1º Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2º Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

**Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado)** – O pagamento deverá ser feito preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

**Dos Lances** – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br). Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

**Da Comissão** – A comissão devida à leiloeira deverá ser paga à vista pelo arrematante no equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance vencedor, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

**Da Restrição dos Lances** – O leilão é restrito aos condôminos do Edifício Smart Santa Cecília, nos termos do art. 1.331, §1º da Lei 10.406 (código civil), sendo vedada a participação de pessoas estranhas ao condomínio.

**Venda Direta** - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, fica desde já autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br), desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

**Da Desistência** – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião do não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital.

**Dos Débitos** – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional. Constam débitos referentes à ação no valor de R\$103.780,79 atualizados até agosto/2024 conforme fls. 719/721. Constam débitos de condomínio no valor de R\$11.468,89 de acordo com às 711/713 dos autos. Constam débitos de IPTU no valor de R\$3.790,50 atualizados até abril/2026 conforme site da Prefeitura de São Paulo.

**Do Cancelamento do Leilão** – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remição da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

**Bem** – VAGA AUTÔNOMA sob nº 63P, para guarda de um veículo de passeio (de tamanho adequado à respectiva vaga) na garagem localizada no 1º subsolo do CONDOMÍNIO “SMART SANTA CECÍLIA”, situado na Avenida Duque de Caxias, nº 61, e Rua Doutor

Frederico Steidel, nº 84, no 11º Subdistrito – Santa Cecília, possuindo a área privativa de 8,400m², a área comum de 18,734m², perfazendo a área total de 27,134m², correspondendo à fração ideal de 0,0017620 do terreno. Imóvel objeto da matrícula 132.449 do 2º ORI de São Paulo/SP e com Inscrição Municipal sob o nº 007.041.0725-2.

Segundo laudo de avaliação de fls. 529/558 o imóvel está localizado à Avenida Duque de Caxias, nº 61 e Rua Doutor Frederico Steidel, nº 84, Edifício Smart Santa Cecília, Santa Cecília – São Paulo/SP. Trata-se de vaga de garagem simples localizada no primeiro subsolo do Edifício Smart Santa Cecília.

**Ônus da Matrícula** – Consta na Av.30 (25/03/2022) a penhora exequenda. Conta na Av.31 (25/04/2022) a penhora em favor de Fabio Junqueira Ferreira e Maristela Lolato extraída dos autos sob o nº 0029869-41.2019.8.26.0002 da 10ª Vara Cível do Foro Regional Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP. Consta na Av.32 (19/11/2024) indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o nº 10012085920175020055 do TRT da 2ª Região de São Paulo. Consta na Av.33 (19/11/2024) indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o nº 00010781320218160021 da 3ª Vara Cível de Cascavel/PR. Consta na Av.34 (19/11/2024) indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o nº 10017211520165020038 do TRT da 2ª Região de São Paulo. Consta na Av.35 (19/11/2024) indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o nº 10006139720195020020 do TRT da 2ª Região de São Paulo. Consta na Av.36 (19/11/2024) indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o nº 00009670320135020004 do TRT da 2ª Região de São Paulo. Consta na Av.37 (19/11/2024) indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o nº 01001286620205010004 da 77ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro. Consta na Av.38 (19/11/2024) indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o nº 10001493320175020056 do TRT da 2ª Região de São Paulo. Consta na Av.39 (19/11/2024) indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o nº 10005088020165020714 do TRT da 2ª Região de São Paulo. Consta na Av.40 (19/11/2024) indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o nº 00068149220238260011 do 3º Ofício Cível do Foro Regional de Pinheiro da Comarca de São Paulo. Consta na Av.42 (19/11/2024) indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o nº 10010871220175020708 do TRT da 2ª Região de São Paulo. Consta na Av.43 (19/11/2024) indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o nº 10002091820235020372 do TRT da 2ª Região de São Paulo.

**Avaliação do bem** – (julho/2023) – R\$36.000,00 que atualizada até abril/2026 perfaz R\$40.386,53. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

**Condições** – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br) são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

**Intimação** – Ficam a Executada e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e

não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC.

Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais.

São Paulo, 10 de abril de 2026.

**Valdir da Silva Queiroz Junior**  
Juiz de Direito