

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário VIRGÍLIO GOMES JÚNIOR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 730.868.518-72; **bem como seu cônjuge, se casado for; da coproprietária ELZA TERUE FUJIHARA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 396.832.659-87; **do interessado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CRUZEIRO DO SUL**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 66.497.199/0001-13; **do titular do domínio DIOGO DE TOLEDO LARA**; e **dos OCUPANTES DO IMÓVEL**.

O Dr. Leandro de Paula Martins Constant, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CRUZEIRO DO SUL** em face de **VIRGÍLIO GOMES JÚNIOR - Processo nº 0028930-87.2012.8.26.0590 (Principal nº 0009639-38.2011.8.26.0590)**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 25/05/2026 às 11:00 h** e se encerrará **dia 28/05/2026 às 11:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 28/05/2026 às 11:01 h** e se encerrará no **dia 17/06/2026 às 11:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de

depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 124.313 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP - IMÓVEL: o APARTAMENTO Nº 215, tipo "M-1-N-1", localizado no 2º andar ou 4º pavimento do EDIFÍCIO CRUZEIRO DO SUL, situado na avenida Embaixador Pedro de Toledo, nº 358, nesta cidade e comarca de São Vicente, com a área própria e exclusiva de 17,85m², área comum de 5,25m², ao qual corresponde no terreno comum, a fração ideal de 2,57m², ou seja, 0,16830% do total. **Consta no R.08 desta matrícula** que YASSUKO SHIROMA e seu marido SEIKO SHIROMA cederam os direitos que possuíam sobre o imóvel a VIRGÍLIO GOMES JÚNIOR e sua mulher ELZA TERUE FUGIHARA GOMES. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 10141400820178260590, em trâmite no 1º Ofício Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP, requerida por CONDOMINIO EDIFÍCIO PRESIDENTE contra ELZA TERUE FUJIHARA e outro foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário os executados.

Consta às fls.856 dos autos, que o imóvel é constituído de um dormitório, banheiro em seu formato original, com azulejo meia-parede, não possui área de serviço, um espaço destinado à cozinha com apenas uma pia, piso frio com avarias, com área útil de 17,85m², área comum de 5,25m².

Contribuinte nº 13.00009.0038.00031.090.

Consta às fls.1063 dos autos, débitos tributários no valor de R\$ 54.089,02 (maio/2025).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 72.500,00 (setenta e dois mil e quinhentos reais) para junho de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

São Vicente, 22 de abril de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

**Dr. Leandro de Paula Martins Constant
Juiz de Direito**