
EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL
(1ª E 2ª PRAÇAS – BEM IMÓVEL)

Processo nº: 0033644-56.2022.8.26.0100

Classe: Obrigações

Exequente: Flávio de Cienfuegos Papacidero (CPF 257.437.188-73) e Fabio de Cienfuegos Papacidero (CPF 257.561.188-10)

Executados: José Vaz (CPF 125.703.738-26)

Interessados: Sheila Gambetta Santos, Cassia Melanas Vaz, Inquilino do imóvel, Quinto Andar Serviços Imobiliários Ltda.

Vara: 32ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP

O(A) MM. Juiz(a) de Direito **Dr. Fabio de Souza Pimenta**, da **32ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP**, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, especialmente ao(s) executado(s) **José Vaz (CPF 125.703.738-26)**, ao(s) interessado(s) **Sheila Gambetta Santos, Cassia Melanas Vaz, Inquilino do imóvel, Quinto Andar Serviços Imobiliários Ltda.** e demais interessados, que será levado à alienação judicial, por meio de **leilão eletrônico**, o bem imóvel abaixo descrito, nos termos do artigo 881, §1º, do Código de Processo Civil.

A alienação será realizada por intermédio do **Leiloeiro Oficial EDUARDO DA SILVA PINTO**, matriculado na JUCESP sob nº **980**, por meio da plataforma eletrônica **www.tribunaleiloes.com.br**, observadas as condições seguintes.

1. DO BEM

APARTAMENTO nº 53, localizado no 5º andar do EDIFÍCIO IL TERRAZZO COMPANY, situado na Rua Dr. Bacelar nº 395, na Saúde - 21º Subdistrito. UM APARTAMENTO com as áreas: privativa de 129,31m², comum de 86,62m², 18,45m² de garagem, total de 234,38m² e o coeficiente de proporcionalidade de 0,0104710, cabendo-lhe o direito ao uso de 2 vagas indeterminadas para 2 carros de passeio, com auxílio de manobrista na garagem coletiva situada nos 3º, 2º e 1º subsolos. Contribuintes: 042.066.0394-4.

Matrícula: 187.381 do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP.

Localização: Rua Dr. Bacelar, 395 - apartamento 53 - Vila Clementino, São Paulo - SP, 04026-001.

2. DOS ÔNUS

Constam da matrícula imobiliária, entre outros, os seguintes gravames:

1. Indisponibilidade de Bens (Av. 7 - 05/04/2021): Decretada nos autos do processo nº 00027520320135020003, solicitada pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial (GAEPP) do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região (TRT-2), em ação movida contra Fernanda Miguel Ruano e o executado José Vaz.
2. Indisponibilidade de Bens (Av. 8 - 01/09/2021): Decretada nos autos do processo nº 00005482520125020066, pelo Juízo da 66ª Vara do Trabalho de São Paulo (TRT-2), em face de José Vaz e Fernanda Miguel Ruano.
3. Indisponibilidade de Bens (Av. 9 - 27/01/2022): Decretada nos autos do processo nº 00007007320125020066, também pelo Juízo da 66ª Vara do Trabalho de São Paulo (TRT-2), em face de Fernanda Miguel Ruano e José Vaz.
4. Averbação Premonitória (Av. 12 - 28/12/2022): Refere-se à existência da presente ação de Liquidação de Sentença (processo nº 0033644-56.2022.8.26.0100), que tramita perante a 32ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, movida por Flávio de Cienfuegos Papacidero e Fábio de Cienfuegos Papacidero em face de José Vaz.
5. Penhora de 50% do Imóvel (Av. 13 - 29/10/2025): Formalizada especificamente para este processo (0033644-56.2022.8.26.0100), incidindo sobre a cota-parte pertencente ao executado José Vaz. O valor da dívida indicado na averbação era de R\$ 1.217.776,45. Copropriedade: O imóvel pertence em comum a José Vaz e sua ex-esposa Cassia Melanas Vaz. **Embora a penhora em matrícula tenha recaído sobre 50%, o leilão deverá observar a integralidade do bem por ser indivisível, resguardando-se a quota-parte da coproprietária sobre o produto da alienação.**
6. Indisponibilidade de Bens (Av. 14 - 12/02/2026): Decretada nos autos do processo nº 00598110820258260100, solicitada pelo Juízo da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central de São Paulo, atingindo os bens de José Vaz.

3. DA AVALIAÇÃO E DOS DÉBITOS

Valor da avaliação: R\$ 1.869.000,00 em dezembro/2025, cujo valor atualizado para julho/2026 perfaz R\$ 1.938.252,39, valor este sujeito à atualização monetária até a data da praça, pelo índice oficial do **E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**.

Débitos tributários (IPTU):

- R\$ 11.836,33 (Dívidas Não Ajuizadas), R\$ 25.471,96 (Dívidas Ajuizadas), R\$ 4.240,25 (Encargos), R\$ 41.548,54 (Valor total de dívidas em aberto). Valores atualizados até 23/07/2026.

Os débitos fiscais (**art. 130, parágrafo único, do CTN**) e eventuais débitos condominiais (**obrigações propter rem**) sub-rogam-se no preço da arrematação, nos termos do **artigo 908, §1º, do CPC**.

Débito exequendo: R\$ 1.311.427,09, valores atualizados até junho de 2026.

4. DAS PRAÇAS

- **1ª Praça:** início em **01 de setembro de 2026 às 14h00** e término em **04 de setembro de 2026 às 14h00**
 - **2ª Praça:** início em **04 de setembro de 2026 às 14h01** e término em **05 de outubro de 2026 às 14h00**
-

5. DAS CONDIÇÕES DE VENDA

Na **1ª Praça**, será admitido lance igual ou superior ao valor da avaliação. Na **2ª Praça**, será admitido lance igual ou superior a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação.

Na ausência de lance à vista, serão admitidas **propostas de pagamento parcelado**, exclusivamente por meio do sistema eletrônico, com **sinal mínimo de 25% (vinte e cinco por cento)** e saldo remanescente em até **30 (trinta) parcelas mensais**, devidamente corrigidas pelo índice do **E. TJSP**, nos termos dos artigos **891 e 895 do CPC**, sujeitas à apreciação judicial.

6. DO PAGAMENTO

O valor do lance vencedor deverá ser depositado por meio de **guia de depósito judicial do Banco do Brasil**, no prazo de até **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento da praça.

O inadimplemento acarretará comunicação imediata ao Juízo e aplicação das penalidades previstas em lei.

7. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

A comissão do leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, paga à vista, não incluída no valor do lance, conforme artigo 886, II, do CPC e Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

8. DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

O bem será alienado **ad corpus**, no estado em que se encontra, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Caberá exclusivamente ao arrematante:

- pagamento do **ITBI**, quando devido;
 - registro da **Carta de Arrematação**;
 - providências para **imissão na posse**;
 - regularizações administrativas, fiscais e registrais.
-

9. DA FRAUDE À ARREMATAÇÃO

Aquele que, por qualquer meio, impedir, perturbar ou fraudar a arrematação ficará sujeito às sanções cíveis e criminais previstas nos artigos **186 e 927 do Código Civil**, bem como no artigo **358 do Código Penal**.

10. DA QUOTA-PARTE

Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, nos termos do artigo **843 do CPC**.

11. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Os interessados deverão se cadastrar previamente no site **www.tribunaleiloes.com.br**, observadas as condições estabelecidas neste edital.

Ficam os executados e terceiros interessados **INTIMADOS**, caso não localizados pessoalmente, da penhora realizada e das datas designadas.

Este edital será publicado na forma da lei, sendo suficiente a divulgação na rede mundial de computadores, nos termos do artigo **887, §2º, do CPC**.

São Paulo, 23 de julho de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor(a), subscrevi.

Dr. Fabio de Souza Pimenta

Juiz(a) de Direito