



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada: **EMÍLIA PEREIRA CAPELLA (CPF/MF Nº 021.490.768-61)** e seu cônjuge, se casada for; dos coproprietários: **RUBENS PEREIRA CAPELLA (CPF/MF Nº 065.574.028-70)**, **HEITOR PEREIRA CAPELLA (CPF/MF Nº 082.346.488-10)** e **MATEUS PEREIRA CAPELLA (CPF/MF Nº 129.079.038-88)**; bem como dos credores: **ASSOCIAÇÃO DOS PROMITENTES COMPRADORES DE UNIDADES DO CONDOMÍNIO VILLA BELLA (CPF/MF Nº 03.456.665/0001-00)**, **LÍGIA ALÉM MARCONDES (CPF/MF Nº 021.490.768-61)** e **DURVAL VIEIRA DE SOUZA NETO (CPF/MF Nº 643.133.958-49)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Melissa Bertolucci, da 27ª Vara Cível – Foro Central Cível, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação Condenatória de Reparação em Danos Morais em Fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **LÍGIA ALÉM MARCONDES (CPF/MF Nº 042.598.298-54)** em face de **EMÍLIA PEREIRA CAPELLA (CPF/MF Nº 021.490.768-61)**, nos autos do **Processo nº 0028410-60.2003.8.26.0100**, e foi designada a venda do bem imóvel abaixo descrito, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Doutor Augusto de Miranda, nº 408, Apto. 151, Torre Vivaldi, Bloco II, Condomínio Villa Bella, Perdizes, São Paulo/SP – CEP: 05026-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento tipo "A" nº 151, localizado no 15º andar ou 17º pavimento da "Torre Vivaldi" - Bloco II - integrante do Condomínio Villa Bella, situado na Rua Dr. Augusto de Miranda nº 408, no 19º subdistrito - Perdizes, contendo a área real privativa de 107,00m², área real comum de 104,883m² (já incluída a área de 39,180m² relativa a duas vagas de garagem), perfazendo a área real total de 211,883m², correspondendo-lhe no terreno do condomínio, a fração ideal de 0,4398%.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	022.025.0194-0	
Matrícula Imobiliária nº	118.950	2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 02	24/09/2015	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 1003885-08.2014.8.26.0004	Associação dos Promitentes Compradores de Unidades do Condomínio Villa Bella
Av. 07	08/11/2024	Penhora Exequenda	Proc. nº 0028410-60.2003.8.26.0100	Lígia Além Marcondes

OBS. 01: O apartamento possui 3 dormitórios (sendo 1 suíte) e 2 vagas de garagem. A área comum do condomínio dispõe de guarita de controle, hall social, salão de festas, playground, brinquedoteca, área de churrasqueira, piscina, campo de futebol e academia (Laudo de Avaliação às Fls. 1511/1527).





OBS. 02: Foi deferida a penhora de 25% do imóvel, quota-parte pertencente à Executada em relação ao presente imóvel (Decisão de Fls. 1335 e 1630), de modo que será realizado o leilão da integralidade do bem nos termos do artigo 843 do CPC.

OBS. 03: Às Fls. 1555/1601, a executada impugnou o Laudo de Avaliação, objetivando a alteração do valor de avaliação do bem, sob o argumento de que suspostamente o Ilmo. Perito avaliou infimamente o imóvel. Apresentados os esclarecimentos pelo Perito (Fls. 1606/1610), foi rejeitada a impugnação e homologado o Laudo Pericial às Fls. 1623/1624. Da r. Decisão não houve recurso.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.200.000,00 (Jun/2025 – Avaliação às Fls. 1511/1527 – Homologação às Fls. 1623/1624).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 1.205.400,37 (Set/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E.TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Não há débitos até a data de confecção deste edital. Apesar de não haver débitos até a data de confecção, cabe ao arrematante a responsabilidade por eventuais débitos condominiais ou *propter rem* não discriminados e que surjam futuramente (Decisão de Fls. 1635/1641 e 1.709).

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:

Requerimento	Anotação da penhora	Valor	Processo/Origem	Credores
Fls. 689	-	R\$ 39.978,89 (Mar/2013)	Proc. nº 0036711-64.2001.8.26.0100	Durval Vieira de Souza Neto
Fls. 1128	Fls. 1130	R\$ 614.947,08 (Dez/2022)	Proc. nº 1023188-65.2001.8.26.0100	Durval Vieira de Souza Neto

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 114.676,46 (Set/2025 – Fls. 1651/1654)

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **24 de novembro de 2025, às 14 horas, e se encerrará no dia 27 de novembro de 2025, às 14 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 27 de novembro de 2025, às 14 horas, e se encerrará em de 18 de dezembro de 2025, às 14 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 80% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil,** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária), devendo ser apresentada até o início da segunda praça (não serão aceitos propostas de compras parceladas após o início da segunda praça – Decisão





de fls. 1635/1641, item “F” e artigo 895, II, do CPC). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – 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 (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 2 (dois) dias úteis a contar do encerramento do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem. Caso as partes celebrem acordo ou ocorra a quitação da dívida, antes do término do certame, deverá o executado indenizar o leiloeiro pelas custas e despesas incorridas com o leilão (Fls. 1635/1641), conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, no prazo de até 02 (dois) dias úteis a contar do encerramento do leilão (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese de desistência da arrematação, sem justa causa ou no caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida ao leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 77 do CPC, que fica fixada em 1% sobre o valor do lance,





limitada a cinco salários mínimos (Decisão de fls. 1635/1641). Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber os lances imediatamente anteriores, desde que observado o preço mínimo, para que manifestem seu interesse na arrematação, para posteriormente submeter à aprovação do Juízo, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES 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 (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, serão de responsabilidade do Arrematante. Lavrado o auto de arrematação, a responsabilidade pelas obrigações de natureza *propter rem* passam a ser do arrematante, independentemente da imissão na posse, expedição de carta de arrematação ou registro desta (Decisão às fls. 1635/1641 e 1.709).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 14 do Prov. CSM n. 1625/2009 e Decisão às fls. 1635/1641).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

17 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

15 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 31 de outubro de 2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. MELISSA BERTOLUCCI
JUÍZA DE DIREITO

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

