

## **4ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Capital/SP**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação de **ESPÓLIO DE CARLOS DOS SANTOS GONÇALEZ**, inscrito no CPF/MF sob o nº 190.759.878-20; **JOSE RICARDO ADAM**, inscrito no CPF/MF sob o nº 088.768.848-90; **bem como seu cônjuge, ESMENIA DELFINO ADAM**, inscrita no CPF/MF sob o nº 106.805.578-22; e **do inventariante dativo GUILHERME CHAVES SANT´ANNA**, inscrito na OAB/SP sob o nº 100.812.

**O Dr. Leonardo Aigner Ribeiro**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Capital/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 da **Ação de Inventário** ajuizada por **JOSE RICARDO ADAM** em face de **ESPÓLIO DE LEONOR DOS SANTOS GONZALEZ - Processo nº 0841230-25.1996.8.26.0100**, 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](http://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](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpre 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](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 27/04/2026 às 15:30 h** e se encerrará **dia 30/04/2026 às 15:30 h**, onde somente serão aceitos lances **de no mínimo R\$ 1.203.400,80 (um milhão, duzentos e três mil, quatrocentos reais e oitenta centavos)**, não havendo lance igual ou superior a **R\$ 1.203.400,80**, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 30/04/2026 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 21/05/2026 às 15:30 h**, onde serão aceitos lances **de no mínimo R\$ 996.800,00 (Novecentos e noventa e seis mil e oitocentos reais)**, conforme petição de fls. **1.611 e r. Decisão de fls. 1.615 dos autos**

**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 **R\$ 996.800,00** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

**DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).

**DA PREFERÊNCIA** - Nos termos do artigo 843, § 1º, do Código de Processo Civil, os coproprietários terão a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência

**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.

**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.

**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 sob 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 ser analisada 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 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](http://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: TRANSCRIÇÃO Nº 15.912 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** lote de terreno n 16 da quadra n 21, na Vila Guarany, Rua Maracá, na Circunscrição Primeira Saúde, com a área de 373m, medindo 10m de frente para a Rua Maracá, de um lado mede 45m, de outro lado mede 45m, e nos fundos fecha por uma linha de 6m, confrontando dos lados e fundos com a transmitente. **Consta na Av.01 desta matrícula** que no terreno objeto desta transcrição foi construído o prédio que recebeu o n. 321 da Rua Maracá.

**Contribuinte nº 310.028.0013-4.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos tributários no valor de R\$ 153.772,72 (26/03/2026).

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.203.400,80 (Um milhão, duzentos e três mil, quatrocentos reais e oitenta centavos) para março de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

São Paulo, 26 de março de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dr. Leonardo Aigner Ribeiro**  
**Juiz de Direito**