

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)**

O(A) Dr(a). Cristiane Vieira, M.M. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara, Estado de São Paulo.

**FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, BRIAN GALVÃO FROTA, matriculado na Jucesp sob n.º 1278, com escritório na Av. Vital Brasil, 305 - Cj. 405, Butantã- São Paulo-SP, CEP 05503-001, através da plataforma eletrônica [www.gfleiloes.com.br](http://www.gfleiloes.com.br), devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:**

**PROCESSO N.º. 0012149-49.2005.8.26.0003 - CLASSE: Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**

**EXEQUENTE:** CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON NICE (CNPJ nº 71.720.544/0001-78).

**EXECUTADO:** CARLOS HAYASHI (CPF nº 066.863.548-72), HIDEKO HAYASHI (CPF nº 066.863.548-72).

**INTERESSADOS:** MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (CNPJ: 46.395.000/0001-39), compromissário vendedor LUIZ AUGUSTO REID (CPF: 760.328.258-68), ELIANA CASTELO BRANCO REID (CPF: 054.460.228-58), credor hipotecário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (CNPJ: 00.360.305/0001-04).

**ADVOGADOS:** NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES - OAB SP - 128341, MARCIO CROCIATI - OAB SP - 252331, LUÍS FERNANDO LISANTI CÔRTE - OAB SP - 243265, JOÃO VICTOR DE OLIVEIRA GOMES SANTOS - OAB SP - 502153, ÉRIKA IANNACCARO CÔRTE - OAB SP - 170249, DIEGO MARTIGNONI - OAB RS - 65244, DIEGO DA SILVA VASCONCELOS - OAB SP - 364069, CLAUDIO TSUYOSHI AOYAMA - OAB SP - 85504.

**DÉBITOS DA AÇÃO:** Os débitos totalizam R\$ 407.266,09 (quatrocentos e sete mil, duzentos e sessenta e seis reais e nove centavos), em junho/2026, de acordo com a planilha de cálculo juntada às fls. 1755/1758. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

**DO BEM:** O APARTAMENTO Nº 82, localizado no 8º andar do "EDIFÍCIO MAISON NICE", situado na Rua Itatiaia, nº 344, na Vila Guarani, no 42º Subdistrito - Jabaquara, contendo a área real privativa de 125,32m<sup>2</sup>, área real comum de 42,320m<sup>2</sup> e área real exclusiva de garagem de 31,06m<sup>2</sup>, com a área real total de 198,70m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 8,1773% no terreno condominial e demais coisas de uso comum, cabendo-lhe a vaga nº 13 da garagem coletiva, localizada no pavimento térreo para guarda de um veículo de passeio ou utilitário. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL SOB Nº 047.202.0118-0. MATRÍCULA Nº 94.142** do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **LOCALIZAÇÃO:** R. Itatiaia, 344, apto. 82 - Vila Guarani (Zona Sul), São Paulo - SP, 04310-010.

**Observações:**

**OBS 1:** Conforme Laudo de Avaliação de fls. 338/386, o Edifício Maison Nice é um bloco com 10 pavimentos, sendo 1 térreo, 8 pavimentos com 2 apartamentos por andar e 1 subsolo, com portaria central, monitoramento de segurança, 1 elevador, interfone e salão de festas. A unidade: trata-se de uma unidade duplex com 2 salas de estar, sala de jantar, cozinha, 1 dormitório, 1 suíte, banheiro, lavanderia e quintal. Dispõe de 1 vaga determinada, no térreo. Apartamento classificado como de padrão médio, com idade real de 35 anos, necessitando de reparos simples. **OBS 2:** Consta, às fls. 08/11, Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Obrigações do imóvel, firmado de um lado por LUIZ AUGUSTO REID e ELIANA CASTELO BRANCO REID e por outro por CARLOS HAYASHI e HIDEKO HAYASHI. **OBS 3:** Consta às fls. 875/879, a informação de que na Ata de Assembleia Geral Extraordinária, realizada no dia 02/02/2019, registrada em Cartório, ficou decidido pelos condôminos presentes com direito a voto, com a finalidade de aumentar a chance de arrematação do imóvel, SERÁ

CONCEDIDO UM DESCONTO PARCIAL EM RELAÇÃO AO DÉBITO CONDOMINIAL, OU SEJA, NÃO SERÁ COBRADO DO ARREMATANTE, O VALOR EXCEDENTE AO VALOR DA ARREMATACÃO. **OBS 4:** Consta, às fls. 1522, Demonstrativo de Débito do Contrato nº 116544074713.5 em nome de LUIZ AUGUSTO REID, referente a Hipoteca do imóvel junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, constando como saldo devedor, em 01/04/2024, o valor de R\$ 3.215.224,49.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 580.000,00 (quinhentos e oitenta mil reais), avaliado em março/2013. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 1.206.941,69 (um milhão duzentos e seis mil novecentos e quarenta e um reais e sessenta e nove centavos), em junho/2026. **DEPOSITÁRIO (A):** CARLOS HAYASHI (CPF nº 066.863.548-72), HIDEKO HAYASHI (CPF nº 066.863.548-72).

**ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 94142, conforme R.2 (13/01/1989), Hipoteca do imóvel em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. Av-3 (13/08/2012), Penhora exequenda. Observação: Em consulta junto ao site da PREFEITURA DE SÃO PAULO identificamos débitos fiscais de IPTU no valor de R\$ 5.441,89 até 26/06/2026 e dívida ativa no valor de R\$ 79.127,94, totalizando R\$ 84.569,83 até 26/06/2026.

**CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS):** O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

**BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto ao RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante.

**TRIBUTOS:** Eventuais débitos tributários sobre o imóvel serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

**DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL:** Eventuais débitos desta natureza serão atualizados até a data de encerramento da alienação e quitados preferencialmente com o produto da arrematação, conforme previsão do art. 908, § 1º do Código de Processo Civil (CPC).

**HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

**MEACÃO:** Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, 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. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**LEILÃO - DATAS:** O 1º leilão terá início em **31/08/2026** a partir das 14:00 horas com encerramento às 14:00 horas em **03/09/2026** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **23/09/2026** a partir das 14:00 horas, com lances a partir de **50% (cinquenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

**LEILOEIRO:** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial BRIAN GALVÃO FROTA - JUCESP nº 1278.

**PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio [www.gfleiloes.com.br](http://www.gfleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**PAGAMENTO DO LOTE:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 01 (um) dia útil da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

**PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 01 (um) dia útil da realização do leilão, através de transferência bancária/PIX, conforme orientações que serão enviadas por e-mail ao Arrematante.

**CANCELAMENTO/SUSPENSÃO/ACORDO OU REMIÇÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL E/OU ALIENAÇÃO:** Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro (Ex.: quitação do(s) débito(s), acordo, remissão entre outros), será devido o ressarcimento dos custos despendidos e comprovados pelo Leiloeiro para a confecção do edital, coleta de imagens, dados do(s) bem(ns) penhorado(s) e inserção do leilão na plataforma do leiloeiro. Se houver impugnação quanto ao valor da despesa, serão ressarcidos pela média de mercado. Ainda, na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, fará jus o Leiloeiro ao pagamento integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução

236/16-CNJ, excepcionadas as hipóteses da desistência do art. 775 do CPC, de anulação da arrematação e de resultado negativo da hasta pública (§§ 1º e 2º da referida resolução).

**ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO:** Se o exequente arrematar o bem 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 (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

**PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do encerramento do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até início do encerramento do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 50%. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

**VISITAÇÃO:** Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através de um dos seguintes e-mails: [brian@gfleiloes.com.br](mailto:brian@gfleiloes.com.br); [contato@gfleiloes.com.br](mailto:contato@gfleiloes.com.br) e/ou [juridico@gfleiloes.com.br](mailto:juridico@gfleiloes.com.br), ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do

Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

**SISTEMA** - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

**LANCES:** Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

**DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS:** Serão obtidas através do site [www.gfleiloes.com.br](http://www.gfleiloes.com.br) e dos telefones (11) 3815-0191 e (11) 95680-4932.

**CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da

alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico [www.gfleiloes.com.br](http://www.gfleiloes.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 26 de junho de 2026.

---

**DRA. CRISTIANE VIEIRA**  
**JUÍZA DE DIREITO**