



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL I - SANTANA**  
**2ª VARA CÍVEL**

Avenida Engenheiro Caetano Alvares, nº 594, Sala 207/209, Limão - CEP 02520-310, Fone: (11) 3489-4341, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cvsantana@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS  
 E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1021845-15.2016.8.26.0001**  
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio do Conjunto Residencial Santo Antonio**  
 Executado: **José Augusto Ferreira Neto e outros**

Tramitação prioritária

**EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU JOSÉ AUGUSTO FERREIRA NETO, CPF - 762.457.568-04, Ana Maria Ferreira CPF - 148.038.208-64, Luciana Maria Ferreira Pedroso CPF - 173.114.398-25 e o Município de São Paulo, CNPJ - 46.395.000/0001-39, expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais movida por CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL SANTO ANTONIO em face de JOSÉ AUGUSTO FERREIRA NETO E OUTROS, PROCESSO Nº 1021845-15.2016.8.26.0001**

A **Dra. Ana Claudia Dabus Guimarães e Souza**, Egrégio Juízo da 2ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana/SP, nos autos do processo 1021845-15.2016.8.26.0001, movido por **CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL SANTO ANTÔNIO**, em face de **JOSÉ AUGUSTO FERREIRA NETO e OUTRO(S)**, comunica a todos que possam se interessar, que será realizado leilão público através da Gestora de Alienação Eletrônica, LUTHERO LEILÕES, hospedado no endereço eletrônico [www.lutheroleiloes.com.br](http://www.lutheroleiloes.com.br), sob condução do **Leiloeiro Público Oficial, Sr. Cezar Augusto Badolato Silva - JUCESP nº 602**, nos termos deste Edital de Leilão.

**DOS LEILÕES:** Os lances serão captados por meio eletrônico, através do sítio eletrônico: [www.lutheroleiloes.com.br](http://www.lutheroleiloes.com.br), o **1º Leilão terá início no dia 02/03/2026 às 10h00, e terá encerramento no dia 05/03/2026 às 10h00**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 26/03/2026 às 14h10; (horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor da avaliação** atualizada até apresentação deste edital.

**DO PAGAMENTO:**

**a) Da 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, que não está incluso no valor do lance, através de transferência bancária eletrônica a ser informada pela Gestora, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, como prevê o artigo 892 do CPC.

**b) À vista:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de depósito judicial vinculado ao processo, fornecido pelo Leiloeiro.

**c) Parcelado:** Os interessados deverão ofertar, diretamente na plataforma [www.lutheroleiloes.com.br](http://www.lutheroleiloes.com.br), pagamento inicial de pelo menos 25% do lance à vista e o restante



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL I - SANTANA**  
**2ª VARA CÍVEL**

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, nº 594, Sala 207/209, Limão - CEP 02520-310, Fone: (11) 3489-4341, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cvsantana@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

parcelado em até 30 (trinta) meses, **cuja parcela não pode ser inferior à R\$1.000,00 (mil reais)**, conforme previsto no § único do artigo 22 da Resolução nº 236 do CNJ. **Importante:** Nesta modalidade, o próprio bem servirá como garantia hipotecária. O pagamento da entrada deve ser efetuado no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo Leiloeiro. **Caso haja lance à vista, o sistema não aceitará lance posterior na modalidade parcelada.**

**d) Pelo Crédito:** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação (§ 1º do artigo 892 do CPC).

**COMO PARTICIPAR:** O interessado deverá se cadastrar previamente no website [www.lutheroleiloes.com.br](http://www.lutheroleiloes.com.br), enviar a documentação obrigatória e se habilitar diretamente no lote para participar deste leilão.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** 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.

**DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Nos termos do § 1º do artigo 843 do CPC, é reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**DA INADIMPLÊNCIA:** Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão do leiloeiro, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 2,5% sobre o valor ofertado em favor do leiloeiro, além de multa e bloqueio de cadastro.

**DA EXTINÇÃO DA AÇÃO E COMISSÃO:** Nos termos do §3º do artigo 7º da Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, caso o executado, após a publicação deste edital, efetue o pagamento da dívida ou celebre acordo visando à extinção do processo, deverá, como condição para homologação, arcar com: (i) 2,5% sobre o valor da 2ª praça, além das despesas, caso o pagamento ou acordo ocorra antes da realização da hasta pública; (ii) Comissão integral fixada em juízo, além das despesas, caso o pagamento ocorra após hasta pública positiva. O não pagamento das referidas verbas poderá impedir a extinção ou homologação do acordo.

**DÉBITOS:** Por força da Aquisição Originária, o objeto desta alienação estará livre de quaisquer ônus e não haverá sucessão para o arrematante nas obrigações do devedor, conforme prevê o §1º do art. 908 do CPC, inclusive as de natureza propter rem, ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do Tema 1134 do STJ, do § único do 130 do Código Tributário Nacional. O arrematante somente responderá pelos débitos do imóvel no dia subsequente da competente expedição da Carta de Arrematação.

**PENHORAS; HIPOTECA E DEMAIS ÔNUS:** No caso de arrematação ou alienação, o MM. Juízo Comitente cancelará as constrições deste e demais oriundas de outros processos através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), arcando o interessado com os emolumentos devidos, conforme prevê o artigo 320-G do Provimento 188/2024 do CNJ. Alternativamente, fica este Edital, Auto e Carta de Arrematação servindo como OFÍCIO para apresentação junto aos respectivos órgãos competentes para que o Arrematante providencie as respectivas baixas das restrições existentes junto aos respectivos órgãos competentes.

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado pelo Arrematante, pelo Leiloeiro e assinado por decisão homologatória pelo E. Juízo, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os feitos assegurando o direito de reparação pelos prejuízos sofridos (artigo 903, CPC).

**CARTA DE ARREMATAÇÃO:** A carta de arrematação poderá ser expedida via tabelionato de notas, após a decisão de decurso de prazo, conforme provimento nº 31/2013 da Corregedoria



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL I - SANTANA**  
**2ª VARA CÍVEL**

Avenida Engenheiro Caetano Alvares, nº 594, Sala 207/209, Limão - CEP 02520-310, Fone: (11) 3489-4341, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cvsantana@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Geral de Justiça de São Paulo.

**IMISSÃO NA POSSE:** Após o pedido e o pagamento das custas processuais pelo Arrematante, será expedido o Mandado de Imissão na Posse pelo MM. Juízo Comitente, ficando o Arrematante responsável dos bens listados pelo Sr. Oficial de Justiça que porventura existirem no imóvel.

**Advertência:** Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição, tais como registro da Carta de Arrematação, taxas, emolumentos, averbações, imposto de transmissão ITBI etc.

**BEM: APARTAMENTO SOB N.º 3, LOCALIZADO NO 2º PAVIMENTO DO BLOCO 38, ENTRADA A, NA QUADRA X, DO CONJUNTO RESIDENCIAL SANTO ANTÔNIO,** situado à rua General José de Almeida Botelho, n.º 149, antiga rua Um, s/n.º, no Alto do Mandaqui, no 8.º Subdistrito - Santana desta Capital, com a área global de 91,49 metros quadrados, sendo 75,28 metros quadrados de área útil e 16,21 metros quadrados de área comum, cabendo-lhe 4,49% sobre as coisas comuns do bloco e 55,48 metros quadrados, sobre o terreno da quadra X, onde se erige o bloco. **Conforme Laudo de Avaliação (Fls. 358/416) consta que:** O condomínio é composto por blocos, sendo dividido em 4 pavimentos com 4 unidades por andar, totalizando 16 apartamentos por bloco e 48 no empreendimento total, sendo sua divisão interna uma sala, uma cozinha, uma copa, três dormitórios sendo uma suíte, um banheiro social e uma área de serviço. **Matrícula nº 33.385 do 3º CRI de São Paulo/SP. Contribuinte nº 071.431.0598-8. Endereço:** Rua General José de Almeida Botelho, nº 149, Bairro Alto do Mandaqui, São Paulo/SP, CEP 02422-090.

**AVALIAÇÃO: R\$ 315.210,59** (trezentos e quinze mil duzentos e dez reais e cinquenta e nove centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

**Débito da Ação/Condomínio: R\$ 8.239,32** (oito mil duzentos e trinta e nove reais e trinta e dois centavos), referência em ago/2018.

**Débito de IPTU: R\$ 143,80** (cento e quarenta e três reais e oitenta centavos), referência em out/25.

**Débito de Fiduciário: Não há.**

**Ônus/Gravames:** Constatam as seguintes averbações na matrícula: Av. 03 – Penhora Exequenda.

**Advertência: CABE AO INTERESSADO** pesquisar a existência e/ou valores atualizados até a data do leilão de eventuais débitos sobre o referido bem leiloado diretamente no Condomínio e/ou Órgãos Competentes e/ou Entidades e/ou Instituições Financeiras. Poderá haver informações complementares diretamente na plataforma do leiloeiro.

**INTIMAÇÕES:** Com fundamento nos parágrafos únicos dos artigos 274 e 889 do Código de Processo Civil, considera-se que os Executados e terceiros interessados estão devidamente cientificados por meio deste Edital, não podendo alegar desconhecimento, em razão da ampla publicidade prevista na legislação vigente.

**Dúvidas e esclarecimentos:** Pessoalmente no Ofício onde tramita o processo, ou com a empresa gestora do leilão eletrônico. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 13 de janeiro de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**