


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
2^a 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 - 1^a E 2^a 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 2^a 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 LEILÓES, hospedado no endereço eletrônico www.lutheroleilos.com.br, sob condução do **Leiloeiro Público Oficial, Sr. Cesar Augusto Badolato Silva - JUCESP nº 602**, nos termos deste Edital de Leilão.

DOS LEILÓES: Os lances serão captados por meio eletrônico, através do sítio eletrônico: www.lutheroleilos.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.lutheroleilos.com.br, pagamento inicial de pelo menos 25% do lance à vista e o restante

502480 - Edital - Leilão Eletrônico - NOVO CPC



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
2^a 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 Públíco: 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.lutheroleilos.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 2^a 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 irretratável, 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 recurso 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/nº, 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: Constam 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**