

## EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Andrea Ferraz Musa, D. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros - SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br), sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher.

### INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

**PROCESSO Nº** 1019155-02.2024.8.26.001

**AÇÃO:** Execução de Título Extrajudicial

**EXEQUENTE(s):** Condomínio Ágata

**EXECUTADO(s):** Fernando Aurelio Maciel

**TERCEIRO(s):** Caixa Econômica Federal; Prefeitura Municipal de São Paulo/SP

**DÉBITO DOS AUTOS:** R\$8.085,08 (janeiro/2026) - Fls. 464.

**PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:** Nada consta.

**RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO:** Nada consta.

### BEM(NS) PENHORADO(S)

**DESCRIÇÃO DO BEM:** DIREITOS SOBRE O APARTAMENTO nº 24, localizado no 2º pavimento do BLOCO 14, do empreendimento imobiliário denominado "ÁGATA", situado na RUA KENKITI SHIMOMOTO nº 1500, esquina com a RUA EMILIA PILON e com o BALÃO DE RETORNO DA RUA EMILIA PILON, Chácara Bussocaba, 13º Subdistrito – Butantã, com área privativa de 38,720m², área comum de 31,054m², perfazendo a área total de 69,774m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0033330 no solo e nas outras partes comuns do condomínio. **Contribuinte nº 186.006.0010-2 e 186.006.0015-3 (área maior).**

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** Direitos.

**MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:** 243.982 - 18º CRI de São Paulo/SP.

**ÔNUS:** AV.02 Alienação Fiduciária (Instrumento Particular) - Caixa Econômica Federal; AV.04 Indisponibilidade (processo nº 1000772-50.2022.5.02.0015).

**DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Não foram localizados débitos tributários até a data de confecção deste edital. Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN. Eventuais débitos de condomínio pendentes e não pagos por meio desta ação judicial deverão ser suportados pelo arrematante, conforme decisão de fls. 470/471.

**DÉBITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** R\$166.318,18 (agosto/2025) - Fls. 352.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$215.000,00 (novembro/2025) - Fls. 426/449 e 465.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$215.968,57 (janeiro/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

---

## DO LEILÃO

**1ª PRAÇA:** De 09/03/2026 às 14:00 até 12/03/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA:** De 12/03/2026 às 14:01 até 01/04/2026 às 14:00 mínimo de **60% (sessenta por cento)** do valor de 1ª Praça.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter “ad corpus”, sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.

**COMO PARTICIPAR:** Os interessados deverão se cadastrar no site [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br) e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

**PAGAMENTOS:** Através de guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

**PARCELAMENTO:** Pagamento de ao menos 25% do lance à vista, com o saldo em até 30 (trinta) meses, art. 895, incisos I e II do CPC. A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as propostas parceladas, art. 895, §7º do CPC.

**DO INADIMPLEMENTO:** Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32.

**PROPOSTAS:** Caso o bem não seja arrematado durante o 1º e 2º leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2º leilão, sendo submetidas à apreciação do Juiz.

**MEAÇÃO:** Nos termos do art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação. O coproprietário ou cônjuge não executado terá preferência na arrematação, em igualdade de condições.

**SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO:** Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital — inclusive por pagamento, remissão ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 5% do valor destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 5% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

**INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 23 de janeiro de 2026.

---

**Dr. (a) Andrea Ferraz Musa**

Juiz (a) de Direito