



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **ANTÔNIO CARLOS FERNANDES DA SILVA (CPF/MF Nº 949.556.118-34)**, e seu cônjuge, **MARIA DE FÁTIMA DOS SANTOS FERNANDES DA SILVA (CPF/MF Nº DESCONHECIDO)**; do proprietário tabular: **ITAÚ UNIBANCO S.A. (CNPJ/MF Nº 60.701.190/0001-04)**; bem como do terceiro interessado: **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (CNPJ/MF Nº 46.395.000/0001-39)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Fabiana Pereira Ragazzi, da 1ª Vara Cível – Foro Regional IX – Vila Prudente, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Cobrança em Fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE CIDADE DE SÃO PAULO (CNPJ/MF Nº 67.974.030/0001-70)** em face de **ANTÔNIO CARLOS FERNANDES DA SILVA (CPF/MF Nº 949.556.118-34)**, nos autos do **Processo nº 0018394-29.2003.8.26.0009**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Costa Barros, nº 2.050, Apartamento nº 501, Bloco 5, Sítio Pinheirinho, São Paulo/SP – CEP: 03210-001 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento nº 501, localizado no 5º pavimento Bloco 5 – Edifício Parque do Horto, do empreendimento denominado Residencial Parque Cidade São Paulo. Tendo 69,51m² de área real privativa de divisão não proporcional, 12m² área real comum de divisão não proporcional, correspondente ao direito de uso de uma vaga de garagem do tipo A para guarda de veículo de passeio pequeno no subsolo, e 60,69m² de área real de uso comum de divisão proporcional, perfazendo 142,20m² de área real, com 116,96m² de área equivalente de construção, correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 0,0872% e a quota do terreno de 34,45m² e com a fração ideal no Bloco de 1,0484% ou 4,4825m². O terreno que também faz frente para as Ruas José Aparício e Hermeto Lima, representado pela área 3b, parte integrante da área III, onde está construído o referido empreendimento encerra a área de 40.659,60 m².

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	156.036.1842-5	
Matrícula Imobiliária nº	194.274	6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

OBS.01: O apartamento é constituído por 3 (três) dormitórios, 1 (uma) sala de estar, cozinha, 1 (um) banheiro social e tem direito a uma vaga de garagem. O condomínio é composto por garagem no subsolo, 3 (três) quadras poliesportivas, 3 (três) salões de festas, 2 (duas) churrasqueiras, campo de futebol, pista de corrida/caminhada para passeios públicos e playground. (Laudo de Avaliação Fls. 459/493).

OBS.02: Foi deferida a penhora sobre os direitos do imóvel (Fls. 392), em razão de o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças, firmado entre o executado e a empresa Itaú Unibanco S.A., não ter sido





registrado na correspondente Matrícula Imobiliária. A referida penhora se encontra pendente de registro na matrícula imobiliária. Eventuais regularizações registrais/ca-dastrais serão de responsabilidade do arrematante.

OBS.03: Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 1004764-29.2016.8.26.0009) pelo executado, objetivando o reconhecimento do excesso de execução em virtude da inclusão das parcelas vincendas no débito exequendo, uma vez que as parcelas vincendas não foram incluídas no acordo objeto da Ação. Os embargos foram julgados extintos sem resolução de mérito. Trânsito em julgado em 27.07.2017.

OBS.04: O executado impugnou a intimação da coproprietária, objetivando o reconhecimento de nulidade da intimação, sob argumento que foi recebido por pessoa diversa (Fls. 574/575). A impugnação não foi acolhida (Fls. 623). Da decisão não houve recurso.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 280.000,00 (Jan/2024 – Laudo de Avaliação às fls. 459/493).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 311.029,13 (Abr/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 7.464,01 (Abr/2026) – R\$ 7.129,63 referente aos débitos inscritos na dívida ativa e R\$ 334,38 referente aos débitos não inscritos na dívida ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO/CONDOMINIAL: R\$ 344.577,04 (Fev/2024 – Fls. 501/505). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **15 de maio de 2026, às 10 horas, e se encerrará no dia 15 de maio de 2026, às 12 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 15 de maio de 2026, às 12 horas, e se encerrará em 15 de maio de 2026, às 14 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar. (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).





04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATACÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens 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 (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: 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 (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 7% (sete por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 6% (seis por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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 (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de





interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

18 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 14 de abril de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. FABIANA PEREIRA RAGAZZI
JUÍZA DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

