



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE São Paulo

40ª VARA CÍVEL — FORO CIVEL CENTRAL
Praça João Mendes s/nº 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro -
CEP 01501-900

Fone: (11) 3538-9478 | E-mail: upj36a40cv@tjsp.jus.br

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

O Doutor **FERNANDO JOSÉ CÚNICO**, MM. Juiz de Direito da 40ª VARA CÍVEL do FORO CIVEL CENTRAL, Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem e a quem interessar possa, com fundamento nos arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), na Resolução CNJ nº 236/2016, no Provimento CNJ nº 188/2024, no Decreto nº 21.981/1932 e nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro oficial adiante nomeado levará a público, para venda e arrematação em leilão eletrônico, o bem abaixo descrito, observadas as condições deste edital.

LEILOEIRO OFICIAL: Fábio Prando Fagundes Góes, matriculado na JUCESP sob nº 1.099 e cadastrado no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, com escritório em Av. Brigadeiro Faria Lima, 1826, Sala 208 - Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 01451-001, por meio da plataforma eletrônica www.apiceleiloes.com.br, devidamente credenciada/homologada perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

PROCESSO Nº: 1026344-26.2022.8.26.0100 — **CLASSE:** Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício.

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO GARAGEM AUTOMÁTICA AURORA (CNPJ/MF nº 58.925.033/0001-22). **ADVOGADOS:** Jhulia Garrido Maruxo Ayoub (OAB/SP 248.512); Karina Araujo De Lima (OAB/SP 217.874).

EXECUTADO(S): JOSEFA DOS SANTOS e s.m., se casada for (CPF/MF nº 146.518.578-09) **ADVOGADO:** Cristiano De Souza Oliveira (OAB/SP 151.742).

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP; CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARTHUR ANTUNES MACIEL.

DÉBITO DA AÇÃO: O débito exequendo totaliza R\$: 47.178,27 em julho/2026, conforme planilha de cálculo de EVENTO.622. Os débitos vencidos e vincendos serão atualizados até a integral satisfação, cabendo ao exequente disponibilizar o cálculo atualizado nos autos.

DATAS DO LEILÃO:

1º LEILÃO: início em **02/10/2026**, às **14h00**, com encerramento em **05/10/2026** às **14h00**. Serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação atualizada.

2º LEILÃO: não havendo arrematação no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão, com encerramento em **26/10/2026** às **14h00**, sendo admitidos lances iguais ou superiores a **60%** (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

Caso o leilão não se realize nas datas designadas por motivo de força maior ou superveniente, fica desde logo designado o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário.

DESCRIÇÃO DO BEM: “01 (UM) APARTAMENTO nº 47, localizado no 4º andar do Edifício Arthur Antunes Maciel, situado a rua Conselheiro Nébias, nº 235, e Praça Júlio de Mesquita, no 5º subdistrito – Asnta Efigênia, com área de condomínio de 41,16m², correspondendo-lhe a fração ideal de 302/118.600 avos no terreno.” **Cadastro/Contribuinte Municipal nº 008.078.0301-4. MATRÍCULA nº 61.507 - 5º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP. LOCALIZAÇÃO:** Rua Conselheiro Nébias, nº 235 – Campos Elíseos, São Paulo/SP – CEP 01.203-001. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), em março/2026 (fls. EVENTO 534). **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 307.324,98 (trezentos e sete mil, trezentos e vinte e quatro reais e noventa e oito centavos), em agosto/2026**, devendo ser atualizado até a data da alienação pela Tabela Prática de Atualização Monetária do TJSP.

CONSTATAÇÃO/LAUDO: Conforme consta no laudo feito por oficial de justiça EVENTO 543, não foi possível entrar no imóvel. Consultou-se sites de comercialização de imóveis e com base nos preços ali visualizados para imóveis no local com metragem semelhante, sem ter acesso ao imóvel.

DEPOSITÁRIO(A): JOSEFA DOS SANTOS.

ÔNUS E GRAVAMES: **AV.01** - (26/08/1992) - Averbação de casamento entre Radu Seinescu e Eleonora Seinescu conforma as leis da Romenia.; **AV.02** - (26/08/1992) - Averbação para constar que a proprietária Eleonora Seinescu Faleceu em 16/11/1990.; **R.03** - (26/08/1992) - Averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi transmitido por venda a Olavo Mendes da Rocha e s.m. Nela Mendes da Rocha; **AV.04** - (11/12/2014) - Averbação para ficar constado que Nella Mendes Rocha é identificada pelo CPF: 003.989.078-38; **AV.05** - (11/12/2014) - Averbação para constar o Óbito de Nella Mendes da Rocha em 13/03/1998.; **R.06-** (30/12/2024) - Averbação de Adjudicação do bem lavrado em 08/06/1998 arrolamento dos bens deixados pelo falecimento Nella Mendes da Rocha foi adjudicado ao viúvo meeiro Olavo Mendes da Rocha; **AV.07** - (04/07/2016) - Averbação para constar o Óbito de Olavo mendes da rocha em 11/03/2007; **R.08-** (02/08/2016) - Averbação de Adjudicação do bem

lavrado em 08/06/1998 arrolamento dos bens deixados pelo falecimento de Olavo Mendes da Rocha foi adjudicado o imóvel objeto desta matrícula a herdeira Filomena Leo; **AV.09** - (02/08/2016) - Averbação para constar o Óbito de Filomena Leo em 03/05/2008; **R.10** - (02/08/2016) - O imóvel objeto desta matrícula foi adjudicado a herdeira Josefa dos santos; **AV.11** - (11/03/2023) - Penhora exequenda, Processo nº 1026344.26.2022.8.26.0100 movida por Condomínio garagem automática aurora em face de Josefa dos Santos.

CONDIÇÃO DO BEM: O bem será vendido no estado físico e de ocupação em que se encontra, sem garantia, sendo as áreas e medidas meramente enunciativas, conforme a matrícula e o termo de penhora. Não caberá pedido de cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área por eventual divergência entre a descrição e a realidade. Constitui ônus do interessado a verificação prévia das condições do bem, declarando, ao ofertar lance, pleno conhecimento dessas condições.

TRIBUTOS E ENCARGOS DO IMÓVEL: Os débitos de natureza tributária (IPTU, taxas e contribuições) com fato gerador anterior à arrematação não são de responsabilidade do arrematante, sub-rogando-se no respectivo preço, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e do Tema 1134 do Superior Tribunal de Justiça, recebendo o arrematante o imóvel livre desse ônus. Os tributos com fato gerador posterior à arrematação correrão por conta do arrematante.

HIPOTECA: Eventual hipoteca extingue-se com a arrematação, nada sendo devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI, do Código Civil).

COPROPRIEDADE / MEAÇÃO: Tratando-se de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação, sendo-lhes reservada a preferência na arrematação em igualdade de condições (art. 843 do CPC).

BAIXA DE PENHORAS E ÔNUS: Com a arrematação, alienação ou adjudicação, o cancelamento das penhoras e demais constrições incidentes sobre o bem — inclusive as oriundas de outros processos — será determinado pelo Juízo que as decretou, na forma do art. 320-G do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça (incluído pelo Provimento CNJ nº 188/2024). A efetivação das baixas perante o Registro de Imóveis e demais órgãos dependerá de requerimento do arrematante ao Juízo, correndo por sua conta os emolumentos, custas e despesas correspondentes, com as comunicações cabíveis aos órgãos e juízos competentes (art. 889 do CPC).

FORMA DE PAGAMENTO (À VISTA): Salvo deliberação judicial diversa, o pagamento do preço será realizado pelo arrematante de imediato, por depósito judicial ou meio eletrônico, observado o prazo de até 24H (vinte e quatro horas) admitido pelas Normas de Serviço da Corregedoria do TJSP, mediante guia emitida pelo leiloeiro (art. 892 do CPC).

ARREMATACÃO PELO EXEQUENTE / PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, fica dispensado de exibir o preço; excedendo o valor do bem ao seu crédito, depositará a diferença em 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação (art. 892, § 1º, do CPC). Na arrematação pelo crédito, a comissão do leiloeiro será devida pelo exequente.

PARCELAMENTO (art. 895 do CPC): O interessado em adquirir o bem em prestações poderá ofertar proposta por valor não inferior ao da avaliação atualizada, no 1º leilão, ou não inferior ao mínimo fixado neste edital, no 2º leilão.

FORMA E PRAZO DA PROPOSTA PARCELADA: As propostas de pagamento parcelado poderão ser apresentadas de forma eletrônica, diretamente no sítio do leiloeiro www.apiceleiloes.com.br, em campo próprio destinado a essa finalidade, até o encerramento do respectivo leilão, observados os requisitos do art. 895 do CPC e da Resolução CNJ nº 236/2016.

A proposta conterá oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, com parcelas mensais corrigidas pela Tabela Prática do TJSP, garantidas por hipoteca sobre o próprio imóvel. A proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as de pagamento parcelado (art. 895, §§ 1º a 7º, do CPC). O atraso no pagamento de qualquer parcela acarretará multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as vincendas (art. 895, § 4º, do CPC), autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do saldo (art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, devida e paga pelo arrematante, não incluída no valor do lance, no mesmo prazo do pagamento do preço (art. 884, parágrafo único, do CPC, e art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016). Consumada a arrematação, a comissão permanece devida ainda que haja posterior desistência do arrematante (art. 903, § 1º, do CPC).

DEDUÇÃO DO EXCEDENTE: Quando o produto da arrematação superar o crédito do exequente e as despesas processuais, a comissão já paga pelo arrematante poderá ser deduzida do saldo excedente, com a correspondente restituição a ele. A dedução depende de haver saldo excedente, preserva a ordem de preferência dos créditos, não prejudica terceiros e será apreciada pelo juízo da execução (art. 7º, § 4º, da Resolução CNJ nº 236/2016; IRDR Tema 60 do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Processo nº 2249027-60.2025.8.26.0000).

INADIMPLENTO DO ARREMATANTE: Não efetuado o pagamento no prazo, o leiloeiro comunicará imediatamente o Juízo. O arrematante e o fiador remissos perderão, em favor do exequente, eventual caução, voltando o bem a novo leilão, do qual não poderão participar (art. 897 do CPC).

VISITAÇÃO: Autorizada a visitação, esta deverá ser agendada com o leiloeiro pelo e-mail contato@apiceleiloes.com.br, facultado o acompanhamento por oficial de justiça e força policial, se necessário, e, em imóvel desocupado, por chaveiro.

DESOCUPAÇÃO / IMISSÃO NA POSSE: A desocupação dar-se-á mediante expedição de carta de arrematação e mandado de imissão na posse pelo Juízo, após o decurso do prazo do art. 903, § 2º, do CPC, sem impugnação, e o recolhimento das custas pelo arrematante (arts. 901, § 1º, e 903, § 3º, do CPC). As providências e custas de desocupação serão de responsabilidade do arrematante.

CADASTRO E HABILITAÇÃO: Os interessados deverão cadastrar-se previamente no sítio do leiloeiro e enviar: (I) Pessoa Física — RG, CPF e comprovante de endereço; (II) Pessoa Jurídica — contrato social, comprovante de endereço e documentos do(s) sócio(s) ou procuração com firma reconhecida.

LANCES: Os lances serão ofertados exclusivamente pela internet, divulgados on-line em tempo real. Ofertado lance nos 3 minutos finais, o sistema prorrogará automaticamente a disputa por mais 3 minutos, sucessivamente.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio eletrônico www.apicleiloes.com.br, com pelo menos 5 dias de antecedência da primeira data, incluindo fotografias e descrição detalhada do bem (art. 887, caput e § 2º, do CPC).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pelo sítio www.apicleiloes.com.br ou telefone (11) 91528-5655.

INTIMAÇÃO E CIENTIFICAÇÃO: Ficam intimados da realização do leilão, na forma do art. 889 do CPC, o(s) executado(s) e os demais legitimados relacionados neste edital (cônjuge, coproprietário, titular de direito real, credor hipotecário/pignoratício/fiduciário, promitente comprador/vendedor, União, Estado e Município, quando for o caso), bem como os credores das penhoras averbadas na matrícula oriundas de outros processos, preferencialmente por seus próprios meios, com pelo menos 5 dias de antecedência, devendo as intimações ser comprovadas nos autos.

Nos termos do art. 889, parágrafo único, do CPC, considerar-se-á realizada por este edital a intimação do executado revel sem advogado constituído, não localizado ou não encontrado no endereço constante dos autos.

DISPOSIÇÕES FINAIS: O presente leilão rege-se pelo Código de Processo Civil, pelo Código Civil, pelo Código Tributário Nacional, pela Resolução CNJ nº 236/2016, pelo Provimento CNJ nº 188/2024, pelo Decreto nº 21.981/1932, pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas e precedentes aplicáveis, inclusive quanto à inadimplência, desistência e reparação de danos. A publicação deste edital, por extrato, será afixada e divulgada na forma da lei.

São Paulo, 13 de agosto de 2026

FERNANDO JOSÉ CÚNICO
Juiz de Direito