
EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL
(1ª E 2ª PRAÇAS – BEM IMÓVEL)

01 – IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO E PARTES

Processo nº: 1002843-09.2023.8.26.0100

Classe: Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Condomínio Edifício Alfredo Lauro (CNPJ: 61.304.291/0001-04)

Executados: Rodrigo Cabral de Azevedo (CPF: 705.157.511-20)

Interessados: Banco Itaú - Unibanco S/A

Vara: 23ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP

02 – INTRODUÇÃO E BASE LEGAL

O(A) MM. Juiz(a) de Direito **Dr. Vítor Gambassi Pereira**, da **23ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP**, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pelo **Leiloeiro Oficial Eduardo da Silva Pinto**, matriculado na JUCESP sob nº 980, através do portal **www.tribunaleiloes.com.br**, nos termos dos Artigos 879 a 903 do CPC e demais normas aplicáveis.

03 – DESCRIÇÃO DO BEM

OS DIREITOS FIDUCIÁRIOS SOBRE O IMÓVEL:- Apartamento nº 104, localizado no 10º andar ou 12º pavimento do EDIFÍCIO ALFREDO LAURO, na rua Abolição nº 343, no 17º subdistrito BELA VISTA, com área útil de 35,2500m², a área comum de 6,7500m², e a área construída de 42,0000m², e quota ideal no terreno de 1,404% e demais coisas de uso comum do condomínio. Inscrição Municipal / IPTU: 006.056.0355-3.

MATRÍCULA: 1.265 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

LOCALIZAÇÃO: Rua Abolição, 343, apartamento 104, Bela Vista, São Paulo - SP, 01319-010.

OBSERVAÇÃO: O imóvel será vendido em caráter **“AD CORPUS”** e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia.

04 – ÔNUS, GRAVAMES E DÉBITOS

Constam da matrícula imobiliária, entre outros, os seguintes gravames:

1. Em R-6 consta ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor de Itaú Unibanco S.A. OBSERVAÇÃO: Por se tratar de leilão dos direitos fiduciários, o arrematante assumirá a posição que o devedor possuía no contrato, ou seja, no lugar dele, a condição de fiduciante, tanto nos créditos decorrentes dos pagamentos anteriormente feitos, como também, na obrigação de honrar o saldo da dívida.
2. Em Av.07, de 22 de janeiro de 2025, consta a PENHORA exequenda.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Em consulta realizada ao site da Prefeitura de São Paulo em 09/10/2026, verificou-se que não constam débitos tributários pendentes sobre o imóvel.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 17.066,61, valor atualizado em 11/12/2025 (Evento 147).

SUB-ROGAÇÃO DE DÉBITOS E PREFERÊNCIAS:

1. **Tributários:** Débitos de IPTU/ITR sub-rogam-se no preço da arrematação (Art. 130, parágrafo único, CTN).
2. **Condominais (*Propter Rem*):** Também se sub-rogam no preço (Art. 908, §1º do CPC).
3. **Hipoteca:** Ocorrendo a arrematação, a hipoteca será extinta (Art. 1.499, VI, do Código Civil).

05 – DATAS E VALORES MÍNIMOS

- **1ª PRAÇA:** início em **11 de novembro de 2026 às 10h00** e término em **16 de novembro de 2026 às 10h00**
- **2ª PRAÇA:** início em **16 de novembro de 2026 às 10h01** e término em **15 de dezembro de 2026 às 10h00**.

Na **1ª Praça**, será admitido lance igual ou superior ao valor da avaliação. Na **2ª Praça**, será admitido lance igual ou superior a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 396.000,00 para fevereiro/2025, cujo valor atualizado para outubro/2026 perfaz R\$ 428.773,49. Débitos de alienação fiduciária (Itaú Unibanco S.A.): R\$ 99.030,68, valor atualizado em abril/2026 (evento 160). Valor de avaliação dos respectivos **direitos fiduciários**, portanto, perfaz R\$ 329.742,81 para outubro/2006. Valor de avaliação e lances iniciais serão atualizados pela Tabela de

Atualização Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo até a data do início das respectivas praças., valor este sujeito à atualização monetária até a data da praça, pelo índice oficial do **E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**.

06 – FORMAS DE PAGAMENTO

1. **À VISTA (Preferencial):** Depósito via guia judicial no Banco do Brasil em até 24 horas após o encerramento.
 2. **PARCELADO (Art. 895, CPC):** Propostas por escrito via sistema:
 - Sinal mínimo de **25%** do valor do lance.
 - Saldo em até **30 parcelas mensais**, corrigidas pelo índice do TJSP.
 - Garantia: **Hipoteca** sobre o próprio imóvel arrematado.
 - O pagamento à vista sempre prevalece sobre as propostas
-

07 – COMISSÃO DO LEILOEIRO E PENALIDADES

VALOR: 5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação, não incluído no valor do lance.

PAGAMENTO: Em até 24 horas via depósito/transferência na conta indicada pelo leiloeiro.

ACORDO/REMISSÃO: Em caso de acordo ou pagamento da dívida após a publicação do edital, o executado arcará com as despesas e a comissão conforme Resolução 236 do CNJ.

08 – REGRAS GERAIS

HABILITAÇÃO: Cadastro prévio no site com antecedência mínima de 1 hora.

PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA: Lances ofertados nos últimos **3 minutos** prorrogam o cronômetro por mais **3 minutos**, sucessivamente, para garantir a disputa justa.

09 – DIREITO DE PREFERÊNCIA E QUOTA-PARTE

PREFERÊNCIA: Cônjuges, companheiros, coproprietários e herdeiros têm preferência em igualdade de condições, devendo se **manifestar e habilitar**

previamente no site para exercer o direito durante o leilão ou conforme regras do edital.

COPROPRIETÁRIO ALHEIO: Tratando-se de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação (Art. 843, CPC).

10 – PENALIDADES E FRAUDE

LANCE IRRETRATÁVEL: O não pagamento configura desistência imotivada e sujeita o arrematante a:

1. Multa de 10% a 25% sobre o valor do lance/parcela.
 2. Perda da comissão do leiloeiro e proibição de novos leilões.
 3. Sanções criminais por **fraude em leilão** (Art. 358 do Código Penal)
-

11 – IMISSÃO NA POSSE E ESCRITURAÇÃO

- A imissão na posse e a ordem de desocupação serão expedidas pelo juízo após a assinatura do auto de arrematação e pagamento integral/garantias.
 - Custos de **ITBI**, registro da carta de arrematação e regularizações administrativas são de responsabilidade exclusiva do arrematante
 - A expedição da carta de arrematação, da carta de alienação ou a entrega do bem ficará condicionada à apresentação do comprovante de recolhimento integral do **Imposto sobre Bens e Serviços (IBS)**, da **Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS)** e, quando aplicável, do **Imposto Seletivo (IS)**, nos termos da legislação vigente.
-

12 – DISPOSIÇÕES FINAIS E INTIMAÇÃO

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais das partes e de seus patronos (Art. 889, parágrafo único, CPC). **Advogados:** Marcos Moriggi Pimenta (OAB 46438/SP), Gabriel Gonçalves Poiani (OAB 337101/SP).

São Paulo, 9 de outubro de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor(a), subscrevi.

Dr. Vítor Gambassi Pereira

Juiz(a) de Direito