TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II – SANTO AMARO
11ª VARA CÍVEL
Av. Nações Unidas, 22.939, Torre Brigadeiro - 7º Andar, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 5541-8184, São Paulo-SP - E-mail: upj9a14cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÕES

O Doutor **CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI**, Exmo. Juiz de Direito da 11ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro, Estado de São Paulo/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado leilão público pelo portal **ÁTRIO LEILÕES:** www.atrioleiloes.com.br.

Processo n°.: 0012166-87.2025.8.26.0002 – Cumprimento de sentença

Exequente: Condomínio Vibra Interlagos, CNPJ/MF sob o nº 49.420.497/0001-96.

Executado: Cesar Augusto Ribeiro Riciatti, CPF/MF sob o nº 426.810.778-93.

Interessados: Prefeitura de São Paulo, CNPJ/MF sob o nº 46.395.000/0001-39; Caixa Econômica Federal, CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04; Vibra Residencial Ltda, CNPJ/MF sob o n° 26.173.891/0001-71 e Nortis Incorporadora e Construtora SIA, CNPJ/MF sob o n° 26.109.297/0001-11.

1º LEILÃO

Início em **01/12/2026** às **15h00min** e término em **04/12/2026** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R$ 255.649,37 (duzentos e cinquenta e cinco mil, seiscentos e quarenta e nove reais e trinta e sete centavos) correspondente valor de avaliação atualizado em 10/2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO

Início em **04/12/2026** às **15h01min** e término em **28/12/2026** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R$ 127.824,68 (cento e vinte e sete mil, oitocentos e vinte e quatro reais e sessenta e oito centavos) correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

BEM

Os direitos que o executado detém sobre o apartamento n° 2011, localizado no 20º pavimento do empreendimento denominado "VIBRA INTERLAGOS", situado na Rua Wilson Ribeiro Bonfim, n° 94, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a 34,200m² de área privativa total e a área comum de 14,480m², perfazendo a área total de 48,680m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,2762%. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro n° 828, feito na matrícula n° 17.026, deste Serviço Registral., assim descrita na **MATRÍCULA Nº 489.329 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP.**

ÔNUS DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

Averbação. 01, em 24 de novembro de 2022	**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** AUGUSTO RIBEIRO RICIATT alienou fiduciariamente, em garantia, o imóvel, a CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, tendo como interveniente fiadora a VIBRA RESIDENCIAL LTDA, CNPJ n° 26.173.891/0001-71, e NORTIS INCORPORADORA E CONSTRUTORA SIA, CNPJ n° 26.109.297/0001-11, ainda como construtora a VIBRA RESIDENCIAL LTDA, pelo valor de R$ 140.720,00.
Averbação. 03, em 30 de janeiro de 2026.	**PENHORA.** Pela certidão de 30 de janeiro de 2026, do Juízo de Direito da 11ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo n° 0012166-87.2025.8.26.0002) da ação de execução civil movida por VIBRA INTERLAGOS, CNPJ/MF n° 49.420.497/0001-96, em face de CESAR AUGUSTO RIBEIRO RICIATTI, CPF/MF n° 426.810.778-93, os direitos reais expectativos de aquisição sobre o imóvel, foram penhorados para garantia da dívida de R$10.844,98, tendo sido nomeado depositário CESAR AUGUSTO RIBEIRO RICIATTI. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

ÔNUS

Consta às fls. 145/146 o termo de penhora sobre o imóvel descrito na matrícula nº 489.329 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Não foi possível realizar pesquisas de débitos perante a Prefeitura de São Paulo. Ficando sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas atualizadas.

DO SALDO DEVEDOR: Conforme informações constantes às fls. 340/355 dos autos, consta saldo devedor em aberto perante a Caixa Econômica Federal, no valor de R$ 149.995,07 (cento e quarenta e nove mil, novecentos e noventa e cinco reais e sete centavos), sujeito à atualização até a data do efetivo pagamento.

DEPOSITÁRIO FIEL

Cesar Augusto Ribeiro Riciatti, CPF/MF sob o nº 426.810.778-93.

LOCALIZAÇÃO

Rua Wilson Ribeiro Bonfim, 94, Apto 2011, CEP 04653-230, Vila Inglesa, São Paulo – SP.

AVALIAÇÃO DO BEM

R$ 249.911,37 (duzentos e quarenta e nove mil, novecentos e onze reais e trinta e sete centavos) em 30/04/2026, conforme fls. 212/248.

Laudo: O imóvel se caracteriza como apartamento residencial, localizado no 20º andar, composto por sala de estar e jantar, cozinha com área de serviços, banheiro e dois dormitórios totalizando 34,20m² de área privativa, e 14,48m² relativo a áreas comuns, sem vaga de garagem.
Localizado em condomínio vertical de apartamentos em torre única, na totalidade de 314 unidades autônomas, ainda contando com 106 vagas de automóveis e 30 vagas destinadas para motos.
Portaria com porteiro, reconhecimento facial, portão eletrônico, monitoramento por câmeras, brinquedoteca, academia, área gourmet, piscina, quadra, elevadores e mercadinho espress ajudam a compor a infraestrutura do empreendimento.
Localizado na Rua Wilson Ribeiro Bonfim, local onde sua predominância é de imóveis residencias, de padrões e tamanhos distintos, que são servidos de asfalto, rede de iluminação pública, coleta de lixo, rede de água e esgoto a título de infraestrutura básica.
Localizado na zona sul de São Paulo, mais precisamente na Vila Inglesa região de Interlagos, próximo de avenidas de grande importância na mobilidade, como a Av. Interlagos, Av. Washington Luís e Av. Ver. João de Luca. Escolas, Creches, Subprefeitura, Ubs, Shopping Center, comércio variado e transporte público são presentes na região.
De acordo com o plano diretor municipal, a região onde o imóvel está localizado é zoneamento ZM

(zona mista), com a ressalva de que o perímetro exato do condomínio é ZEIS-5 (zona de interesse social).

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL

R$ 22.035,72 (vinte e dois mil e trinta e cinco reais e setenta e dois centavos), conforme fls. 397/403, dia 11/09/2026, que poderá ser atualizado pelo exequente.

CONDIÇÕES DE VENDA

O leilão eletrônico será conduzido pela Leiloeira Oficial **ANA CLAUDIA CAMARGO DE OLIVEIRA**, inscrito na JUCESP sob o n.º 1.129, através da plataforma **ÁTRIO LEILÕES:** www.atrioleiloes.com.br.

Compete aos interessados antes do leilão:



Realizar o cadastro previamente no site e enviar todos os documentos necessários

www.atrioleiloes.com.br



Solicitar habilitação com antecedência de **24h da data prevista** para o encerramento de cada leilão



Leia o Edital e os Documentos disponibilizados, faça as diligências no processo e no imóvel, além de outros órgãos, se necessário

Após o leilão:



É importante deixar os recursos disponíveis em conta, caso você vença, o pagamento deve ocorrer em até **24 (horas) após o leilão**



A assinatura do **Auto de Arrematação** e o envio devidamente assinada para a leiloeira



O Arrematante deverá solicitar ao juízo a emissão dos meios necessários para desocupação ou entrar em contato com o depositário para retirada do bem

DÉBITOS E ÔNUS

O interessado deve buscar mais informações sobre quaisquer ônus, recursos ou causas pendentes sobre o bem.

- **CONDIÇÕES DO BEM**

O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, sendo responsabilidade do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem

como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital.

Art. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP

Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ

- **DÉBITOS**

Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos e seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante.

Art. 24º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP

Art. 29º da Resolução 236/2016 - CNJ

- **DESOCUPAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DO BEM**

Será de responsabilidade do arrematante todas as providências necessárias para desocupação do bem, assim como as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, além de outros débitos que incidirem sobre o imóvel, com exceção aqueles quitados com o produto da presente alienação.

Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante.

- **HIPOTECA**

A hipoteca se extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário, quando houver (art. 1.499, VI do Código Civil).

- **IMPOSTOS**

Eventuais débitos tributários IPTU/ ITR e demais taxas e impostos, bem como os de natureza *propter rem*, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

PAGAMENTO

O pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

- **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pela leiloeira no dia útil seguinte após o término do leilão. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).

- **PARCELADO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz, encaminhando parecer por escrito para o e-mail juridico@atrioleiloes.com.br. A apresentação de proposta não suspende o leilão.

COMISSÃO DA LEILOEIRA

A comissão da leiloeira será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de depósito judicial ou outro meio a ser indicado pela Leiloeira Oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mai: contato@atrioleiloes.com.br.

CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL

Para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

Este edital será publicado no sítio eletrônico www.atrioleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2°, do Código de Processo Civil - CPC.

Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito as penalidades do artigo 358 do Código Penal. Suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do valor atualizado dos bens.

São Paulo, 28 de outubro de 2026

DR. CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI

Juiz de Direito da 11ª Vara Cível do Foro Regional II de Santo Amaro do Estado de São Paulo