



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

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.º.: 1061564-59.2020.8.26.0002 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Condomínio Edifício Barão de Alfenas, CNPJ/MF sob o nº 55.492.151/0001-04.

Executado: Rodrigo de Oliveira Fernandes, CPF/MF sob o nº 076.200.708-77.

Interessado: Prefeitura de São Paulo, CNPJ/MF sob o nº 46.392.130/0003-80.

1º LEILÃO

Início em **21/10/2026** às **15h00min** e término em **26/10/2026** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 365.857,54 (trezentos e sessenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e quatro centavos) correspondente valor de avaliação atualizado em 09/2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO

Início em **26/10/2026** às **15h01min** e término em **16/11/2026** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 182.928,77 (cento e oitenta e dois mil, novecentos e vinte e oito reais e setenta e sete centavos) correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

BEM

O apartamento nº 102, localizado no 10º andar do "EDIFÍCIO BARÃO DE ALFENAS", situado a Rua Dauro Cavalaro nº 258, 30º Subdistrito-Ibirapuera, contam 64,290 metros quadrados de área útil, 51,075 metros quadrados de área comum, totalizando 115,365 metros quadrados de área construída, correspondendo-lhe no terreno e nas coisas comuns do condomínio a fração ideal de 3,28953%, e ainda

o direito ao uso de 1/27 do todo da garagem, destinando-se ao estacionamento de carro de passeio em local indeterminado e não localizado, com necessidade emprego de manobrista., assim descrita na **MATRÍCULA Nº 109.430 DO 15º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP.**

ÔNUS DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

Averbação. 14, em 20 de março de 2025.

PENHORA. Por Certidão, do Juízo de Direito da 11ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, extraída dos autos processo nº 1061564-59.2020.8.26.0002, da ação de execução civil movida por Condomínio Edifício Barão de Alfenas, em face de Rodrigo de Oliveira Fernandes, verifica-se que foi determinada a PENHORA do imóvel da matrícula, para garantia do valor de R\$ 8.436,12 (oito mil, quatrocentos trinta e seis reais e doze centavos), sendo nomeado depositário Rodrigo de Oliveira Fernandes.

ÔNUS

Consta às fls. 225/226 o termo de penhora sobre o imóvel. Não foi possível realizar pesquisas de débitos perante a Prefeitura de São Paulo. Ficando sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas atualizadas.

DEPOSITÁRIO FIEL

Rodrigo de Oliveira Fernandes, CPF/MF sob o nº 076.200.708-77.

LOCALIZAÇÃO

Rua Dauro Cavallaro, 258, Apto. 102, Edifício Barão de Alfenas – CEP 05686-040, Morumbi – São Paulo – SP.

AVALIAÇÃO DO BEM

R\$ 365.607,59 (trezentos e sessenta e cinco mil, seiscentos e sete reais e cinquenta e nove centavos) em 08/06/2026, conforme fls. 285/318.

Laudo de Avaliação: Apartamento residencial localizado no 10º andar, com 64,29m² de área privativa, contendo sala de estar e jantar, hall de circulação, cozinha, área de serviços, dependência de empregada, banheiro social, dois dormitórios e sacada. O imóvel avaliando está localizado em

condomínio vertical de torre única, composta de 27 unidades autônomas, que dispõe de portaria com guarita, porteiro eletrônico com reconhecimento facial, hall de entrada, salão de festas, dois elevadores, escada de emergência e estacionamento descoberto, sendo uma vaga por unidade autônoma. No logradouro foi observado que em frente ao condomínio tem ponto de ônibus e câmeras de segurança (smartsampa), além de infraestrutura como asfalto, rede de água e esgoto, iluminação pública e coleta de lixo. O imóvel está localizado nas proximidades da Marginal Pinheiros, na altura da Ponte Estaiada e da Ponte do Morumbi. A região caracteriza-se pela presença de diversos empreendimentos residenciais, comércio local diversificado e infraestrutura viária consolidada, com importantes vias de ligação entre o bairro do Morumbi e a região do Brooklin.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL

R\$ 8.436,12 (oito mil, quatrocentos e trinta e seis reais e doze centavos), conforme fl. 207, 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-mail: 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, §2º, 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, 08 de setembro 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