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 e Comarca 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°.: 1015947-42.2021.8.26.0002 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Condomínio Residencial Parque das Orquídeas Etapa II, CNPJ/MF sob o nº 02.898.549/0001-70.

Executados: José Maria Marques da Silva, CPF/MF sob o nº 480.061.145-87 e Glória Conceição Carneiro Malheiro, CPF/MF sob o nº 010.461.695-48.

Interessados: Prefeitura de São Paulo, CNPJ/MF sob o nº 46.395.000/0001-39 e Caixa Econômica Federal, CNPJ/MF sob o nº 010.461.695-48.

1º LEILÃO

Início em **29/09/2025** às **15h00min** e término em **02/10/2025** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R$ 256.244,73 (duzentos e cinquenta e seis mil, duzentos e quarenta e quatro reais e setenta e três centavos) correspondente valor de avaliação atualizado em 08/2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO

Início em **02/10/2025** às **15h01min** e término em **22/10/2025** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R$ 128.122,36 (cento e vinte e oito mil, cento e vinte e dois reais e trinta e seis centavos) correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

BEM

Os direitos sobre um apartamento n° 121, localizado no 12° andar do bloco BL -17, integrante do empreendimento denominado Condomínio Residencial Parque das Orquídeas, situado à Rua Jaracatiá nº 431 antigo s/nº, Estrada de Campo Limpo nº 6.056 e Estrada dos Mirandas s/nº, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, tendo o bloco acesso à Rua Jaracatiá através da Rua 3 (de circulação interna), possuindo a área útil da 51,715375 m2, a área comum de 29,180971 m2 já incluída a correspndente a uma vaga indeterminada no estacionamento descoberto, e a área total de 80,896346m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,03434066% no terreno do condomínio. Referido bloco foi submetido ao regime de condomínio conforme registro nº 12 feito na matrícula nº 162.637, assim descrito na **MATRÍCULA Nº 194.441 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP.**

INSCRIÇÃO CADASTRAL

169.009.1160-8.

ÔNUS DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

Registro. 22, em 02 de maio de 2014	**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** José Maria Marques da Silva e sua mulher Glória Conceição Carneiro Malheiro, alienaram fiduciariamente o imóvel, em garantia, a Caixa Econômica Federal – CEF, pelo valor de R$ 215.380,00.
Averbação. 24, em 28 de janeiro de 2025	**PENHORA.** Processo nº 1015947-42.2021.8.26.0002 da Ação de execução civil, movida por Condomínio Residencial Parque das Orquídeas Etapa II, em face de Glória Conceição Carneiro Malheiro e José Maria Marques da Silva, os direitos reais expectativos de aquição sobre o imóvel, foram penhorados para garantia da dívida de R$ 25.654,49.

ÔNUS

Às fls. 733/734, consta o termo de penhora dos direitos sobre o imóvel. Em pesquisas perante a Prefeitura de São Paulo dia 14/08/2025, não constam débitos de IPTU em aberto. Ficando sob

responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas atualizadas.

OBSERVAÇÃO: Saldo Devedor em aberto perante a Caixa Econômica Federal, referente a Alienação Fiduciária no valor de R$ 231.503,67, conforme fl. 810.

LOCALIZAÇÃO

Rua Jacaratiá, 635, apto. 121, Bl 17, Residencial Parque das Orquídeas, CEP 05754-071, Jardim Umarizal, São Paulo – SP.

AVALIAÇÃO DO BEM

R$ 255.401,90 (duzentos e cinquenta e cinco mil, quatrocentos e um reais e noventa centavos), em 10/07/2025, conforme fls. 854/887.

Laudo de Avaliação: Localizado no Condomínio Residencial Parque das Orquídeas II, um condomínio fechado de prédios, onde se tem um total de 09 blocos em torres com 468 unidades autônomas, e suas respectivas vagas para estacionamento. O bloco 17 conta com Hall de entrada, caixas de correspondência numeradas por apartamento e dois elevadores. O condomínio ainda conta com serviços de gás, coleta de lixo, portaria com controle de acesso, segurança, ruas asfaltadas, esgoto, zeladoria e áreas de lazer complayground, salão de festas e quadra. Região que em sua tendência é voltada para uso residencial, pois em seu entorno existem outros condomínios semelhantes de prédios, tendo em suas proximidades o comércio local, escolas, posto de saúde, serviço de transporte público e também asfalto, água, luz e rede de telefonia.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL

R$ 25.654,49 (vinte e cinco mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e nove centavos), conforme fl. 717/732, dia 13/01/2025 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, 14 de agosto de 2025

DR. CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI

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