

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

EDITAL de 1º e 2º Leilões dos DIREITOS FIDUCIÁRIOS sobre o bem imóvel abaixo descrito, bem como para a INTIMAÇÃO de **PAULA JULIANA CHAGAS ROCHA FERNANDES, ALEXIS FERNANDES, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, FABIO LUIS RODRIGUES MOTA e DAMIAO BATISTA DE OLIVEIRA**, expedido nos autos sob nº 1052343-47.2023.8.26.0002, da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais, movida por **BROOKLYN STUDIOS**.

O EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR SERGIO LUDOVICO MARTINS, Meritíssimo Juiz de Direito da 7ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca de São Paulo - SP, na forma da Lei...

Faz saber a todos quantos o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento que, nos dias **02 de OUTUBRO de 2026, às 13h50min.**, será levado a **PRIMEIRO LEILÃO** os direitos fiduciários sobre o bem abaixo descrito, entregando-o a quem maior lance der acima da avaliação. Não havendo lance superior à importância da avaliação durante os 3 (três) dias em primeiro Leilão - **05 de OUTUBRO de 2026, às 13h50min.** - seguir-se-á, sem interrupção, a **SEGUNDO LEILÃO**, que se encerrará em **27 de OUTUBRO de 2026, às 13h50min.** ou, alternativamente, podendo ser encerrado mediante apregoamento do leiloeiro por meio de transmissão online, ocasião em que serão aceitos lances a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, não sendo admitido lance vil, nos termos do art. 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil (CPC). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema de alienação judicial eletrônica, no portal de leilões: www.leilaooficialonline.com.br, regulamentado pela Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ). Sobrevindo lanço nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. O Leilão será presidido pelo **Leiloeiro Público Oficial, Sr. CLÉCIO OLIVEIRA DE CARVALHO**, inscrito na JUCESP sob nº 889, que levará a público o pregão de venda e arrematação dos DIREITOS FIDUCIÁRIOS sobre o imóvel que assim se descreve e se caracteriza em sua matrícula: **LOTE 2100:** *“Apartamento nº 1403, localizado no 14º pavimento do condomínio denominado BROOKLYN STUDIOS, situado na Avenida Roque Petroni Júnior, nº 110 e Rua das Sempre Vivas, nºs 13/21, no 30º Subdistrito, Ibirapuera, com a área privativa de 21,776m²; a área comum de 14,693m², (sendo 10,377m², coberta e 4,316m², descoberta), e a área total de 36,469m², equivalente ao coeficiente de proporcionalidade de 0,0055595 no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio.”.* Cadastro Municipal nº 085.588.0212-2. **Matrícula nº 275.101 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP. AVALIAÇÃO TOTAL:** R\$ 435.000,00

(quatrocentos e trinta e cinco mil reais) em dezembro de 2025. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$ 451.118,13 (quatrocentos e cinquenta e um mil, cento e dezoito reais e treze centavos) em julho de 2026, que será atualizada até a data de encerramento da alienação. **AVERBAÇÕES / ÔNUS DA MATRÍCULA: R.4:** Consta alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal - CEF. **AV.9:** Consta indisponibilidade de bens diante da ação de nº 1000964-21.2022.5.02.0261. **AV.10:** Consta indisponibilidade de bens diante da ação de nº 0100509-07.2022.5.01.0521. **AV.15:** Consta a consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula em nome da fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, em virtude da não purgação da mora da fiduciante. **DÉBITO FIDUCIÁRIO:** Constam, às fls. 192-204 dos autos, débitos no valor de R\$ 262.770,20 (duzentos e sessenta e dois mil, setecentos e setenta reais e vinte centavos) em agosto de 2024. **DÉBITOS FISCAIS:** Eventuais débitos desta natureza serão sub-rogados no preço da arrematação nos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional (CTN), e reservados os recursos, nos autos, em favor da municipalidade. Ademais, caberá ao interessado certificar-se de eventuais débitos fiscais perante a Prefeitura Municipal onde encontra-se localizado o imóvel. **DÉBITOS DE CONDOMÍNIO:** Constam, às fls. 504-505 dos autos, débitos no valor de R\$ 9.786,91 (nove mil, setecentos e oitenta e seis reais e noventa e um centavos) em dezembro de 2025, que serão quitados preferencialmente com o produto da arrematação, conforme previsão do art. 908, § 1º do CPC. À luz do Tema 1.134 do STJ, na hipótese de o produto da arrematação não ser suficiente para a quitação integral do débito, o arrematante não responde por débitos dessa natureza anteriores à arrematação. Eventual saldo remanescente será perseguido exclusivamente em face da executada. **DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Nos termos do art. 843, § 1º do CPC, é reservado ao coproprietário, ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições que entende-se como sendo a participação no certame eletrônico, não se admitindo em nenhuma hipótese o exercício de tal direito antes ou posteriormente ao encerramento do leilão ou ainda diretamente nos autos. **RECURSOS:** Não consta, dos autos, a existência de recursos pendentes de julgamento. **CADASTRO, HABILITAÇÃO E ASSINATURA ELETRÔNICA:** O cadastro e a habilitação dos participantes na Plataforma são pessoais e intransferíveis, exigindo-se o fornecimento de dados verdadeiros e a observância do prazo mínimo de 48h (quarenta e oito horas) antes do encerramento do leilão. A liberação do cadastro e a habilitação para participação estão condicionadas à assinatura eletrônica obrigatória conforme art. 16 do Termo de Uso. O Leiloeiro Público poderá solicitar documentos complementares para verificações de identidade e compliance (KYC/PLD/FT). Uma vez cadastrado no sistema, presume-se conhecimento do presente edital e termo de uso. O registro do lance ou envio de proposta parcelada têm caráter irretratável e irrevogável. A arrematação será consolidada em nome daquele que efetivar o cadastro. Eventual pedido de substituição do Arrematante (cessão de direitos aquisitivos) será tratado como ato excepcional e dependerá de análise e aceitação formal do Leiloeiro público e condições detalhadas no item 10 do Termo de Uso da Plataforma. Serão realizadas a coleta, o processamento e a salvaguarda dos dados pessoais dos concorrentes, em conformidade com as disposições normativas da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD). **DA ARREMATAÇÃO EM CONDOMÍNIO:** Para a arrematação em

regime de condomínio, é imprescindível que os condôminos estejam previamente habilitados no sistema, com 48h (quarenta e oito horas) de antecedência do encerramento do leilão, no portal eletrônico e apresentem ao Leiloeiro Público, antes do encerramento do leilão, a declaração formal de arrematação em condomínio. **DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao Leiloeiro é de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação e será paga à vista no prazo improrrogável de 24h (vinte e quatro horas). Na eventualidade de não pagamento da comissão será expedida certidão de título executivo, na forma do artigo 39 do decreto Lei 21.982/1932. **VINCULAÇÃO ÀS NORMAS LEGAIS E AO TERMO DE USO:** Publicadas as designações, este edital integra-se ao termo de uso da plataforma, ao qual os participantes, o arrematante e o Demandante/Exequente aderem pelo conhecimento público e processual devendo acessar o sistema implicando a todos os envolvidos conhecimento e aceitação, inclusive, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do TJSP (Tomo I), do CPC (Lei nº 13.105/2015), do Decreto nº 21.981/1932 (Artigos 39 e 40), da Resolução 236/2016 do CNJ, e demais atos normativos aplicáveis. **ARREMATACÃO PELO EXEQUENTE:** O exequente poderá arrematar os bens levados à hasta pública por conta e em razão de seu crédito, nos termos do art. 892 do CPC. A comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga à vista pelo exequente arrematante. Em havendo adjudicação do bem após a designação do leilão, a comissão integral do leiloeiro será de responsabilidade de quem o adjudicou (art. 5.5 do termo de uso). **DO PAGAMENTO:** O pagamento da arrematação será realizado por meio de Guia de Depósito Judicial, vinculado ao processo e respectivo Juízo, no prazo improrrogável de 24h (vinte e quatro horas), devendo desconsiderar-se a data de vencimento constante na referida Guia. O arrematante deverá apresentar o comprovante de pagamento em original ao Leiloeiro, que lavrará, de plano, o Auto de Arrematação e certidão de arrematação e participação. Na eventualidade do não pagamento do lance, ou desistência injustificada ou a qualquer tempo, fica estabelecida a perda da caução de 20% (vinte por cento) em favor do exequente, e o pagamento da comissão do Leiloeiro no valor de 5% (cinco por cento) onde será expedida certidão de título executivo em desfavor do arrematante remisso. **DA IMISSÃO NA POSSE:** A carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, nos termos artigo 901, §1º do CPC. **DAS DESPESAS:** O bem será vendido *ad corpus* e no estado em que se encontra. Será ônus do interessado a constatação de sua condição e localização, de modo que as imagens disponibilizadas no sítio eletrônico possuem caráter meramente ilustrativo, não gerando direito à indenização ou reparação de qualquer natureza. Correrão por conta do arrematante as despesas administrativas do Leilão e os custos relativos à desmontagem, desocupação, transmissão de propriedade, baixas das penhoras e quaisquer outros custos e impostos provenientes de sua aquisição. **COMPOSIÇÃO/DEPÓSITO:** Se as partes, ou qualquer interessado, após a designação do leilão, compuseram-se, realizarem o depósito do valor do débito, total ou parcialmente, ou, ainda, adquirirem os direitos, etc., requerer suspensão por qualquer razão, as despesas administrativas e operacionais (anúncios, publicações, guarda, conservação, notificações, diligências, certidões, etc.) são inerentes ao ato de alienação judicial e impulsionamento

processual. A comprovação das despesas será realizada através da Certidão de Despesas em Alienação Judicial (CDAJ). O demandante/Exequente é responsável por tais despesas, incluindo-as na liquidação processual, na forma do art. 247 das NSCGJ. Na hipótese de acordo ou remição após o registro de lances no sistema, aplicar-se-á o previsto no art. 7º, § 3º, da Resolução 236/2016 do CNJ, considerando a irretratabilidade e irrevogabilidade do ato. **INFORMAÇÕES: INFORMAÇÕES:** WhatsApp: (11) 4813-3856, e-mail: contato@leilaooficialonline.com.br. Será, o presente Edital de Leilão publicado no sítio eletrônico supra na forma da Lei. São Paulo, 30 de julho de 2026. Eu, Clécio Oliveira de Carvalho, Leiloeiro Público Oficial, expedi o edital e o subscrevo.

SERGIO LUDOVICO MARTINS
Juiz de Direito