

**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 **HERBERTO REUBEN CESARIO LIMA, ITAÚ UNIBANCO S/A e PREFEITURA DE SÃO PAULO**, expedido nos autos sob nº 1071731-93.2024.8.26.0100, da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais, movida por **SP/CODE PAULISTA – GERAL**.

A EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA ERIKA LAIS FERREIRA PORTELA VIEIRA, Meritíssima Juíza de Direito da 30ª Vara Cível do Foro Central Cível 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 **3 de AGOSTO de 2026, às 15h40min.**, 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 - **6 de AGOSTO de 2026, às 15h40min.** - seguir-se-ão, sem interrupção, a **SEGUNDO LEILÃO**, que se encerrará em **26 de AGOSTO de 2026, às 15h40min.** ou, alternativamente, podendo ser encerrado mediante apregoamento do leiloeiro por meio de transmissão online, ocasião em que serão aceitos lances a 60% (sessenta 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](http://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 bem imóvel que assim se descreve e se caracteriza em sua matrícula: **LOTE 2062: “APARTAMENTO N. 2.204 (dois mil duzentos e quatro), localizado no 22º pavimento, do “SETOR RESIDENCIAL” do empreendimento “SP/CODE PAULISTA”, situado na Rua Correia Dias ns. 73 e 93, no 9º Subdistrito – VILA MARIANA, com a área privativa coberta de 77,370m<sup>2</sup>, a área privativa total de 77,370m<sup>2</sup>, a área de uso comum coberta de 50,453m<sup>2</sup>, a área de uso comum descoberta de 10,373m<sup>2</sup>, a área de uso comum total de 60,826m<sup>2</sup>, e a área total da unidade de 138,196m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,010608, e o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, indeterminada, independente de tamanho, localizada indistintamente no 1º ou 2º subsolo, e ao depósito n. 13, localizado no 2º subsolo.”.** Cadastro

Municipal nº 037.006.0272-3. **Matrícula nº 136.045 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP. VALOR TOTAL DO CONTRATO:** R\$ 1.218.001,56 (um milhão, duzentos e dezoito mil, um reais e cinquenta e seis centavos) em agosto de 2025. **VALOR TOTAL DO CONTRATO ATUALIZADO:** R\$ 1.267.044,40 (um milhão, duzentos e sessenta e sete mil, quarenta e quatro reais e quarenta centavos) em junho de 2026, que será atualizada até a data de encerramento da alienação. **AVERBAÇÕES / ÔNUS DA MATRÍCULA: R.6:** Consta alienação fiduciária em favor do Itaú Unibanco S.A. **DA BAIXA DAS PENHORAS E INDISPONIBILIDADES:** Na forma do artigo 320-G da Resolução n.º 188/2024 do CNJ, o arrematante poderá requerer ao juízo da presente execução que determine, de forma expressa, o cancelamento de todas as constrições constantes da matrícula do imóvel. **OBSERVAÇÃO:** Verifica-se que a presente alienação trata-se dos direitos contratuais que executado possui perante o credor fiduciário. A propriedade do imóvel será transmitida ao arrematante mediante quitação contratual. **DOS DÉBITOS FIDUCIÁRIOS:** Constam, às fls. 399/434 dos autos, débitos fiduciários em favor do Itaú Unibanco S/A, no valor de R\$ 1.218.001,56 (um milhão, duzentos e dezoito mil, um real e cinquenta e seis centavos) que serão de responsabilidade do arrematante. **DA PREFERÊNCIA DO CRÉDITO:** Conforme determinação judicial (373/375), restou consignado que o crédito condominial, por sua natureza propter rem, prefere ao crédito fiduciário. Dessa forma, admite-se a penhora e o leilão do próprio imóvel, sendo que o saldo remanescente do produto da arrematação poderá ser utilizado para a quitação ou amortização do financiamento garantido pela alienação fiduciária, nos termos do entendimento jurisprudencial do E. TJSP (AI nº 2191058-87.2025.8.26.0000). **DÉBITOS FISCAIS:** Constam, às fls. 451/456 dos autos, débitos no valor de R\$ 21.518,19 (vinte e um mil, quinhentos e dezoito reais e dezenove centavos) em junho de 2019. 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. 394/395 dos autos, débitos no valor de R\$ 45.852,50 (quarenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta e dois reais e cinquenta centavos) em março de 2026, 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 irrevogável 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.

**ARREMATAÇÃO 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 remissão 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:** WhatsApp: (11) 4813-3856, e-mail: [contato@leilaooficialonline.com.br](mailto:contato@leilaooficialonline.com.br). Será, o presente Edital de Leilão publicado no sítio eletrônico supra e/ou na plataforma [www.diariooficialelectronico.com.br](http://www.diariooficialelectronico.com.br), na forma da Lei. São Paulo, 2 de junho de 2026. Eu, Clécio Oliveira de Carvalho, Leiloeiro Público Oficial, subscrevo.

**ERIKA LAIS FERREIRA PORTELA VIEIRA**  
**Juíza de Direito**