

**PODER JUDICIÁRIO**  
**COMARCA E ESTADO DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL I – SANTANA**  
**JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL**

Avenida Engenheiro Caetano Alves, 594, 2º andar, sala 245/246, Casa Verde, CEP 02520-310  
Fone: (11)-3951-2525 – E-mail: santana9cv@tjssp.jus.br

**EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO**

O(A) Excelentíssimo(a) Sr.(a) Dr.(a) Juiz(a) de Direito da 9ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana, Comarca e Estado de São Paulo.

**FAZ SABER A QUANTOS O PRESENTE VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E INTERESSAR POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016** e seguintes da Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o Leiloeiro nomeado, **GIORDANO BRUNO COAN AMADOR**, matriculado na JUCESP sob n.º 1061, com escritório na Rua Indiana, nº 903, Brooklin Novo, São Paulo/SP, através da plataforma eletrônica [www.giordanoleiloes.com.br](http://www.giordanoleiloes.com.br), devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**1) PROCESSO Nº. 0014125-43.2018.8.26.0001 - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

**2) EXEQUENTE:** CONDOMÍNIO SOLAR DAS ANDORINHAS (CNPJ 38.894.549/0001-40)  
**EXECUTADO:** EVILÁSIO RIBEIRO GONÇALVES (CPF 089.847.218-08)  
**CREDOR:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ 00.360.305/0001-04)

**3) DATAS E HORÁRIOS:** 1º Leilão no dia 21/05/2025 às 14:00 horas e se encerrará dia 23/05/2025 às 14:00 horas, quando somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia 23/05/2025 às 14:01 horas e se encerrará no dia 13/06/2025 às 14:00 horas, quando serão aceitos lances com no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) da avaliação, exceto nos casos em que há reserva de meação ou copropriedade. Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais ao fechamento do leilão, serão acrescidos 03 minutos a partir do horário do recebimento do último lance ofertado para o término do leilão. **REPASSE:** Os bens que não receberem qualquer lance até o horário previsto para o encerramento do 2º (segundo) leilão, serão apregoados, novamente em “repasso”, por um período adicional de 1 (uma) hora, 15 minutos após o término do pregão de todos os lotes que compuserem o leilão. Durante a hora adicional (repasso) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o 2º (segundo) leilão.

**4) DÉBITOS DA AÇÃO:** R\$ 53.125,80 em 01/03/2023, de acordo com a planilha de cálculo juntada de **fls. 169/174**. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

**5) DO BEM:** Direitos decorrentes do contrato de alienação Fiduciária sobre o Apto. nº 84, no 8º andar do "EDIFÍCIO SOLAR DAS ANDORINHAS", Bloco II, à Rua Guarajá nº 102, no 22º Subdistrito-Tucuruvi, c/ área útil de 72,78 metros quadrados, c/ vaga na garagem, matrícula 189.967 - 15º CRI São Paulo/SP, a saber: - Direitos decorrentes do contrato de alienação Fiduciária sobre o Apartamento nº 84, localizado no 8º andar do "EDIFÍCIO SOLAR DAS ANDORINHAS", Bloco II, situado a Rua Guarajá nº 102, no 22º Subdistrito-Tucuruvi, contendo a área útil de 72,78 metros quadrados, a área comum de 73,988 metros quadrados e a área total construída de 146,768 metros quadrados com a fração ideal no terreno de 1,6338%, cabendo a esse apartamento uma vaga na garagem, localizada no subsolo do edifício, para a guarda de veículo de porte médio, em local

**PODER JUDICIÁRIO**  
**COMARCA E ESTADO DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL I – SANTANA**  
**JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL**

Avenida Engenheiro Caetano Alves, 594, 2º andar, sala 245/246, Casa Verde, CEP 02520-310  
Fone: (11)-3951-2525 – E-mail: santana9cv@tjssp.jus.br

indeterminado sujeito ao uso de manobrista, estando a área já computada na área comum do apartamento. **Obs.:** Conforme avaliação, o apartamento possui área útil de 72,78m<sup>2</sup>, direito a uma vaga de garagem sem demarcação. O apartamento é dividido em sala de estar conjunta com sala de jantar, cozinha, lavanderia, banheiro dos fundos que funciona como depósito, três quartos simples e um banheiro. Há uma varanda com vista desimpedida. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal sob o nº 067.153.0147.6 e matriculado sob o nº 189.967 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

**6) AVALIAÇÃO:** R\$ 415.000,00 (quatrocentos e quinze mil reais), em novembro de 2023. Atualizado para R\$ 446.594,16 (quatrocentos e quarenta e seis mil, quinhentos e noventa e quatro reais e dezesseis centavos), em abril de 2025, com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**6.1) LANCE MÍNIMO:** R\$ 334.945,62 (trezentos e trinta e quatro mil, novecentos e quarenta e cinco reais e sessenta e dois centavos).

**7) DEPOSITÁRIO(A):** EVILÁSIO RIBEIRO GONÇALVES.

**8) ÔNUS:** Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal – CEF (saldo devedor no valor total de R\$ 63.757,53 em 04/02/2025); Penhora nos autos nº 1017736-21.2017.8.26.0001, em favor de Strong Consultoria Educacional Ltda. e OUTRO, em trâmite no 6º Ofício Cível do Foro Regional – Santana, São Paulo/SP; Débitos de IPTU (Exercícios 2011 à 2024) na Prefeitura Municipal, no valor total de R\$ 11.181,89 em 10/04/2025; Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

**9) BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS:** Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leiloado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, conforme artigos 903, § 5º, inclusive os débitos de natureza *propter rem*, conforme artigo 908 § 1º, ambos do CPC/2015. Débitos de IPTU, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do C.T.N. Correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver.

**10) HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil).

**11) MEAÇÃO:** Nos termos do Art. 843, do CPC/2015, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**12) DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-las a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa, benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Assim, para que **QUEM TIVER DIREITO** (art. 892 § 2º e 3º, 843 § 2º, ambos do Código Processo

**PODER JUDICIÁRIO**  
**COMARCA E ESTADO DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL I – SANTANA**  
**JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL**

Avenida Engenheiro Caetano Alves, 594, 2º andar, sala 245/246, Casa Verde, CEP 02520-310  
Fone: (11)-3951-2525 – E-mail: santana9cv@tjsp.jus.br

Civil) possa exercer o direito de preferência dos bens leiloados, deverão, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site [www.giordanoleiloes.com.br](http://www.giordanoleiloes.com.br). Ao efetuar o cadastro e habilitação, informar a **CONDIÇÃO DE PREFERÊNCIA** do bem, para poder, se quiser, exercer referido direito; fornecer as informações e documentos requisitados, e aderir as regras do gestor. **O TERCEIRO que, não seguir este procedimento não estará habilitado a exercer o direito de preferência.** Respeitadas as regras do **DIREITO DE PREFERÊNCIA**, havendo licitante em cada lote, seja no 1º ou no 2º leilão, caberá ao **TERCEIRO**, se desejar, **no tempo disponibilizado pelo sistema gestor para que os lances sejam cobertos por outros interessados**, exercer o direito de preferência, **ao menos igualando ao maior lance e forma de pagamento ofertada.**

**13) VENDA DIRETA:** Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o 2º leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final, aplicando-se por analogia o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017.

**14) LEILOEIRO:** O Leilão estará a cargo do Leiloeiro Oficial ora nomeado, **Sr. GIORDANO BRUNO COAN AMADOR**, JUCESP sob nº 1061, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais ([Leiloesjudiciais.com.br](http://Leiloesjudiciais.com.br)).

**15) COMO PARTICIPAR DO LEILÃO/VENDA:** Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site [www.giordanoleiloes.com.br](http://www.giordanoleiloes.com.br), devendo, para tanto, os interessados, aceitar os termos e condições informados no site. Veja no site do Leiloeiro(a) Oficial a relação de documentos necessários para efetivação do cadastro. Fica o Leiloeiro autorizado a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

**16) PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro [www.giordanoleiloes.com.br](http://www.giordanoleiloes.com.br), e também no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, [www.publicjud.com.br](http://www.publicjud.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

**17) PAGAMENTO:** Em caso de imóveis com valor de avaliação igual ou superior a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), o pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições:

O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses;

As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada;

**PODER JUDICIÁRIO**  
**COMARCA E ESTADO DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL I – SANTANA**  
**JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL**

Avenida Engenheiro Caetano Alvares, 594, 2º andar, sala 245/246, Casa Verde, CEP 02520-310  
Fone: (11)-3951-2525 – E-mail: santana9cv@tjssp.jus.br

Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice do **IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo**;

**Caução:** Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação;

**OBS.:** Sobre direito de preferência: Lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.

**18) ATRASO NO PAGAMENTO DA PARCELA:** No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

**19) ARREMATAÇÃO PELO CREDOR:** Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do CPC/2015). Na hipótese de arrematação com crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

**20) PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, em conta fornecida via e-mail após o encerramento do leilão eletrônico. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 6º, do CPC/2015, a comissão do Leiloeiro será a este devida.

Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor do Leiloeiro a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, o Leiloeiro cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ele realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo.

Fica ciente o arrematante inadimplente que fraudar o leilão é crime previsto no artigo 358 do Código Penal e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.

**21) CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO MOTIVADOS POR ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:**

**I** - Caso haja adjudicação, será devida à Leiloeira Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem adjudicado, a ser pago pelo adjudicante.

**II** - Havendo remição ou acordo, antes da realização do leilão, será devida à Leiloeira Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da dívida remida, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

**III** - Será devido ao Leiloeiro Oficial, comissão de 5% sobre o valor da arrematação em casos de acordo ou remição após a realização da alienação e arrematação do bem, conforme artigo 7º § 3 da Resolução 236/2016, a ser arcado pelo executado remidor.

**PODER JUDICIÁRIO**  
**COMARCA E ESTADO DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL I – SANTANA**  
**JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL**

Avenida Engenheiro Caetano Alves, 594, 2º andar, sala 245/246, Casa Verde, CEP 02520-310  
Fone: (11)-3951-2525 – E-mail: santana9cv@tjsp.jus.br

Os percentuais/valores acima, serão pagos a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, valores esses a serem pagos pela parte executada.

Se o Executado pagar a dívida na forma do artigo 826 do CPC, ou ainda, celebrar acordo, deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

**22) IMÓVEL OCUPADO:** A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente.

**23) LANCES:** Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo, visando manifestação de outros eventuais licitantes (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrescidos da comissão do Leiloeiro em até 24 horas, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo (Pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 335 de Código Penal), informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

**24) VISITAÇÃO:** É vedado aos Senhores Depositários criarem embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV, do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os colaboradores do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

**25) DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS:** Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através da Central de Atendimento do Leiloeiro, telefone 0800-707-9272, Chat no site do leiloeiro e também é possível, encaminhar e-mails com dúvidas à Central, através do link “Fale Conosco” ou diretamente pelo endereço [contato@giordanoleiloes.com.br](mailto:contato@giordanoleiloes.com.br).

**26) ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (art. 903 caput, do CPC). Tratando-se de leilão eletrônico, o Leiloeiro Oficial poderá assinar o auto pelo arrematante, desde que autorizado por procuração.

**27) CONDIÇÕES GERAIS:** O Leiloeiro Público Oficial, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Ainda, não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo

**PODER JUDICIÁRIO**  
**COMARCA E ESTADO DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL I – SANTANA**  
**JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL**

Avenida Engenheiro Caetano Alves, 594, 2º andar, sala 245/246, Casa Verde, CEP 02520-310

Fone: (11)-3951-2525 – E-mail: santana9cv@tjssp.jus.br

mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro. Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

Os licitantes deverão acompanhar a realização do leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pelo Leiloeiro Oficial para qualquer tipo de informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando este não responder prontamente aos contatos do Leiloeiro Oficial, serão de responsabilidade unicamente do próprio licitante.

Fica ciente o arrematante de que, em caso de invalidação, ineficácia, resolução ou desistência da arrematação, sem culpa do arrematante, o Leiloeiro Oficial procederá à devolução da comissão após a devida intimação e no prazo estabelecido pelo Magistrado. O valor da comissão a ser devolvido será acrescido de correção monetária, calculada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), desde a data do pagamento ao Leiloeiro até a data da efetiva devolução, conforme o art. 389 do CPC, sem a incidência de juros moratórios.

**28) INTIMAÇÃO:** Fica desde logo intimado o **executado EVILÁSIO RIBEIRO GONÇALVES e seu cônjuge se casado for, a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, na pessoa de seu Representante Legal**, bem como os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se porventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015.

Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. Publicado e afixado no local de costume, na sede do Órgão, bem como no sítio eletrônico: [www.giordanoileiloes.com.br](http://www.giordanoileiloes.com.br).

Nesta Cidade e Comarca de São Paulo/SP, em 10 de abril de 2025.

**Dr. Clovis Ricardo de Toledo Junior**  
**Juiz de Direito**