

5ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositário **FERNANDO TEIXEIRA AGUIRRE**, inscrito no CPF/MF sob o nº 074.598.798-27; e sua mulher **LEANDRA AGUIRRE**, inscrita no CPF/MF sob o nº 307.328.318-81; bem como da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04; e do interessado **CONDOMÍNIO ALTA VISTA VILA MARIA RESIDENCIAL CLUBE**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.052.510/0001-54.

O Dr. Rodrigo de Azevedo Costa, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **CONDOMÍNIO ALTA VISTA VILA MARIA RESIDENCIAL CLUBE** em face de **FERNANDO TEIXEIRA AGUIRRE e outra - Processo nº 1011036-87.2021.8.26.0001 – Controle nº 691/2021**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 16/10/2026 às 16:30 h** e se encerrará **dia 19/10/2026 às 16:30 h**, onde 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 19/10/2026 às 16:31 h** e se encerrará no **dia 10/11/2026 às 16:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza 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 da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS DA MATRÍCULA Nº 55.711 DO 17º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: O apartamento nº 91, localizado no 9º andar da Torre 01 do conjunto residencial Alta Vista Vila Maria Residencial Clube, situado na Rua Soldado José Fernandes da Silva, nº 390, no 36º Subdistrito Vila Maria, contendo a área privativa de 61,290m², a área comum de 44,178m² (sendo 24,466m² de área comum coberta edificada e 19,712m² de área comum descoberta), com a área total de 105,4682², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno condominial e demais coisas comuns de 0,004838%. Cabendo-lhe o direito a uma vaga coberta na garagem do condomínio. **Consta no R.05 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Consta nas Av.06 e 07 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Trabalhista do Processo nº 10002071020185020021, em trâmite na 21ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, requerida por JOY NOVAIS DANTAS contra FERNANDO TEIXEIRA AGUIRRE e outros, foi decretada a indisponibilidade de bens do executado e outra e foi penhorado os direitos do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o exequente. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10003765820185020033, em trâmite na 33ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, foi decretada

a indisponibilidade de bens de FERNANDO TEIXEIRA AGUIRRE e outra. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10015168720165020069, em trâmite na 69ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de FERNANDO TEIXEIRA AGUIRRE e outra. **Consta na Av.10 desta matrícula** a penhora exequenda dos direitos do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta Penhora no Rosto dos Autos** sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 1001668-65.2017.5.02.0081, em trâmite na 81ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; e Processo nº 0011908-85.2022.8.26.0001, em trâmite na 6ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP; Processo 1001516-87.2016.5.02.0069, em trâmite na 69ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP.

Contribuinte nº 065.122.0094-2 (Conf. Av.03). Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 45,28 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 40,71 (17/08/2026).

OBSERVAÇÃO: Constan sobre o imóvel débitos fiduciários no valor de R\$ 362.684,05, atualizados até 13 de maio de 2026 (fls. 641/642). O arrematante assume o contrato perante o credor fiduciário, passando à posição de devedor fiduciante e responsabilizando-se pela quitação do saldo remanescente.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 425.000,00 (quatrocentos e vinte e cinco mil reais) para março de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 38.866,21 (maio/2025)

São Paulo, 26 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Rodrigo de Azevedo Costa
Juiz de Direito