

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL**

Edital de 1º e 2º Leilão de BEM IMÓVEL e para intimação dos requeridos **FERNANDO GONÇALVES FERREIRA** (CPF: 379.294.828-12), **DÉBORA GOMES DE OLIVEIRA (CPF: 432.243.868-78)** e credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A** (CNPJ: 60.701.190/0001-04) e demais interessados, expedido nos autos da Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais, nº 1067565-21.2024.8.26.0002, em trâmite perante a 12ª Vara Cível - Foro Regional II - Santo Amaro – São Paulo/SP, requerida pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MAIS FLORA MORUMBI** (CNPJ: 18.036.007/0001-29).

O **DR. THÉO ASSUR GRAGNANO**, Juiz de Direito, na forma da Lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a leilão o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da **TRUSTBID LEILÕES (www.trustbid.com.br)**, presidido pelo Leiloeiro Oficial **FERNANDO DOMINGUES DE OLIVEIRA JUNIOR, JUCESP 1124** em condições que segue:

- 1. DESCRIÇÃO DO BEM:** OS DIRETOS do APARTAMENTO Nº 103, localizado no 10º andar do EDIFÍCIO IPÊ (BLOCO 2), integrante do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MAIS FLORA MORUMBI”, situado à Rua José da Silva Ribeiro, nº 576, e Rua João Simões de Souza, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 68,920, m<sup>2</sup> e a área comum de 26,387 m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 95,307 m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 0,002734 do terreno e das coisas comuns do condomínio e tocando-lhe a quota de participação de 0,002734 sobre as despesas de condomínio, melhor descrito na **Matricula 387.619 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP**.
- 2. ÔNUS:** **R15** – Alienação Fiduciária – Credor: Itaú Unibanco; **R16** - Penhora da Exequente.
- 3. AVALIAÇÃO:** R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), em 04/03/2026 conforme folha 282 dos autos.
- 4. AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$ 608.003,50 (seiscentos e oito mil, três reais e cinquenta centavos), em 03/06/2026 atualizado pelo índice do TJSP.
- 5. DÉBITO EXEQUENDO:** R\$ 26.073,35 (vinte e seis mil, setenta e três reais e trinta e cinco centavos) em 05/08/2025, conforme planilha de débitos de folhas 219 à 223 dos autos do processo. Os débitos serão atualizados até a data da arrematação.
- 6. DÉBITOS FISCAIS:** Sem débitos de IPTU. Conforme consulta realizada no site da Prefeitura de São Paulo/SP, em 03/06/2026.
- 7. VISITAÇÃO:** Não há visitação.
- 8. DATA DO LEILÃO:** **1º Leilão** começa em 20/07/2026, às 11h00min, e termina em 24/07/2026, às 11h00min e; **2º Leilão** começa em 24/07/2026, às 11h10min, e termina em 13/08/2026, às 11h00min.
- 9. CONDIÇÕES DE VENDA:** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação (1º Leilão) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 75% do valor da avaliação (2º Leilão). Serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), para tanto, o interessado em

adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar até o encerramento do 1º Leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação atualizada, ou a até o encerramento do 2º Leilão, proposta por valor que não seja inferior a 75% do valor de avaliação atualizada. As propostas serão submetidas à apreciação do MM. Juízo, caso não haja lance à vista, que tem preferência. Caso haja oferta de proposta em primeira praça, esta será submetida, juntamente com o maior lance angariado em segunda praça, desde que este não seja superior à proposta, para apreciação do MM. Juízo ao término do leilão. O lance é soberano e prefere a qualquer proposta ofertada em sua respectiva praça. Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes. **OBSERVAÇÃO: No caso de bem indivisível, nos termos do Art. 843 do CPC, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.**

- 10. PAGAMENTO:** O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).
- 11. COMISSÃO DO LEILOEIRO:** 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante a TED, PIX ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão na conta do Leiloeiro Oficial (Art. 884, Par. Único do CPC e Art. 24, Par. Único do Decreto nº 21.981/32).
- 12. DO CANCELAMENTO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Caso o leilão seja cancelado após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento.
- 13. DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável pela eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, “caput”, § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data do efetivo leilão. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Dr. Antônio Bento, nº 560 - Conj. 308 - Santo Amaro - São Paulo/SP – CEP: 04750-001 - Fone: (11) 94521-2944 - (11) 2361-8050, e-mail: [contato@trustbid.com.br](mailto:contato@trustbid.com.br) .

Ficam **FERNANDO GONÇALVES FERREIRA** (CPF: 379.294.828-12), **DÉBORA GOMES DE OLIVEIRA** (CPF: **432.243.868-78**) e o credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A** (CNPJ: 60.701.190/0001-04) e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, bem como da penhora realizada em data de 12/12/2025, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal. Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 12 de junho de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Coordenador (a), subscrevi.

---

**DR. THÉO ASSUR GRAGNANO**  
**JUIZ DE DIREITO**