EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 3ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL II – SANTO AMARO TJ-SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ANDRE RICARDO COUTINHO (CPF/MF Nº 263.087.738-83)** e **LUANNA REGINA CAMERA MONTEIRO COUTINHO (CPF/MF Nº 255.265.448-77);** bem como do terceiro interessado: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDIM SUL (CNPJ/Nº 03.770.289/0001-16).**

O MM. Juiz de Direito Dr. Fabricio Stendard, da 3ª Vara Cível - Foro Regional II – Santo Amaro, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital 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 **MÁRCIA CASTANHEDA (CPF/MF Nº 073.282.508-36)** em face de **ANDRE RICARDO COUTINHO (CPF/MF Nº 263.087.738-83)** e **LUANNA REGINA CAMERA MONTEIRO COUTINHO (CPF/MF Nº 255.265.448-77)** nos autos do **Processo nº 0035582-12.2010.8.26.0002**, e foi designada a venda do bem imóvel abaixo descrito, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:



ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Itatupã, nº 110, apartamento 13, Vila Andrade, São Paulo/SP, CEP: 05715-040.

DADOS DO IMÓVEL	
CONTRIBUINTE MUNICIPAL Nº	170.023.0155-0
MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº	295.197
CARTÓRIO:	11º Registro de Imóveis de São Paulo/SP



DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Apartamento nº 13, do tipo "D", localizado no 1º andar ou 4º pavimento do "Condomínio Edifício Jardim Sul", situado na Rua Itatupã, nº 110, esquina com a Viela de Passagem, na, Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área real privativa de 71,5400m² e a área real comum de 76,0889m², nesta já incluída a área referente a 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva, perfazendo a área total real de 147,6289m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 3,0231% no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme registro feito sob nº 4 na matrícula nº 284.256

ÔNUS DA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA				
REGISTRO	**DATA**	**ATO**	**PROCESSO/ORIGEM**	**BENEFICIÁRIO / OBSERVAÇÕES**
Av. 08	10/03/2015	Penhora	Proc. nº 0071979-36.2011.8.26.0002	Condomínio Jardim Sul
Av. 09	22/11/2019	Penhora Exequenda	Proc. nº 0035582-12.2010.8.26.0002	Marcia Castanheda
Av. 10	10/12/2019	Penhora	Proc. nº 0003095-71.2019.8.26.0002	Condomínio Jardim Sul



OBSERVAÇÕES:

OBS. 01: O Condomínio é composto por Garagem, 3 apartamentos por andar, 2 elevadores, sendo 1 social 1 de serviço, academia, piscina, quadra esportiva, salão de festas playground**.** A unidade é composta por

3 dormitórios sendo 1 suíte, sala de estar/jantar com sacada, cozinha, área de serviço, banheiro social e 2 vagas de garagem (Laudo de Avaliação Ev. 391).

OBS. 02: Os Executados interpuseram Agravo de Instrumento contra a decisão que rejeitou a alegação de impenhorabilidade do bem de família. Referido recurso foi improvido pelo E. Tribunal. Contra o v. Acórdão, os Executados interpuseram Recurso Especial, o qual foi inadmitido, sobrevindo o trânsito em julgado em 16/07/2026.

OBS. 03: Eventuais regularizações registrais e cadastrais serão de responsabilidade do arrematante, bem como a prévia realização de pesquisas e consultas junto aos tribunais e órgãos competentes para verificação da situação jurídica do imóvel.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 450.000,00 (Dez/2025 – Ev. 391 – Homologação Ev. 404). **AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R$ 469.840,44 (Nov/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não constam débitos tributários vencidos até a presente data. Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 59.905,01 (Out/2017 – Ev. 286) - O débito exequendo informado possui caráter meramente referencial para os atos de alienação judicial, ficando ressalvada sua posterior atualização e conferência dos cálculos, sendo a satisfação do crédito realizada com o produto da arrematação.

DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1°, do CPC).

DATAS DO LEILÃO
1ª Praça: Início em: 12/01/2027, às 16 horas e término em: 15/01/2027, às 16 horas.
2ª Praça: Início em: 15/01/2027, às 16 horas e término em: 04/02/2027, às 16 horas.

CONDIÇÕES DE VENDA: **Será considerado arrematante aquele que apresentar o maior lance**. Não havendo lances iguais ou superiores ao valor da avaliação em **1ª Praça**, o leilão prosseguirá automaticamente em **2ª Praça**, ocasião em que serão admitidos lances iguais ou superiores a 60% do valor da avaliação atualizada (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP).

PARCELAMENTO: Caso não haja propostas para pagamento à vista, **serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.silvaleiloes.com.br), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo

devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar. As propostas de compra parceladas deverão observar o incremento mínimo estabelecido para o Leilão (artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).



LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **RENAN SOUZA SILVA**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.076, através da plataforma **SILVA LEILÕES** (www.silvaleiloes.com.br). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal www.silvaleiloes.com.br (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).



PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).



ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens 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 (artigo 892, §1º, CPC).



QUOTA-PARTE: 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 (artigo 843, CPC).



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 48 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).



COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 48 horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: **RENAN SOUZA SILVA**, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).



FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo

estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item acima (Comissão do Leiloeiro), a pagar a comissão sobre lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução n°236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O arrematante arcará com eventuais 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1°, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1°, do CPC).

PRORROGAÇÃO: Caso o horário de encerramento ultrapasse o expediente forense, o Leilão continuará no próximo dia útil, no mesmo horário previsto no item "Datas do Leilão", sem necessidade de novo edital. Se houver instabilidades técnicas ou outros problemas, a Praça poderá ser prorrogada para garantir igualdade entre os participantes. Além disso, nas 24 horas após o fim da Praça, poderão ser feitas ofertas na modalidade de "Repasse", conforme o item "Datas do Leilão" (art. 900 do CPC).

PRORROGAÇÃO DE TRÊS MINUTOS: Se houver um lance nos três minutos finais antes do encerramento do leilão eletrônico, o prazo será prorrogado por mais três minutos, permitindo que todos os interessados tenham chance de fazer novas ofertas (art. 21 da Resolução nº 236/2016 do CNJ).

FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1°, CPC).

IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao

Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

PROPOSTA CONDICIONAL: Caso o bem não seja arrematado na 1ª (primeira) ou 2ª (segunda) praça, o Leiloeiro ficará autorizado a captar propostas de compra condicionada pelo prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do encerramento do 2º (segundo) leilão, nos termos do item "Condições de Venda". Todas as propostas, inclusive aquelas que atendam integralmente ou não às condições do Edital, serão submetidas à apreciação e aprovação do MM. Juízo.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida da Liberdade, nº 130, Conj. 10, São Paulo/SP, CEP: 01502-000, endereço eletrônico contato@silvaleiloes.com.br, Celular/WhatsApp (11) 3136-1703. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Silva Leilões, no seguinte endereço: www.silvaleiloes.com.br.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 10 de novembro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.
Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. FABRICIO STENDARD
JUIZ DE DIREITO