

Edital de **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO** e de intimação de **GUILHERME FENIMAN NETO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 320.342.619-68, sua cônica e coproprietária **MARINÊS DE ALMEIDA RODRIGUES FENIMAN**, inscrita no CPF/MF sob o nº 026.824.388-30, dos compromitentes vendedores **JORGE ALMEIDA LOUREIRO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 953.771.158-72 e **OLIVIA APARECIDA DE MEDEIROS AMARAL LOUREIRO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 011.956.088-70, e a quem mais possa interessar, extraído dos autos do **Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais**, autos nº **0024224-69.2018.8.26.0002**, movido por **CONDOMÍNIO PORTAL DO BROOKLIN**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 54.223.094/0001-97.

A **Dra. JULIANA MORAIS BICUDO**, MM. Juíza da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente edital virem ou dele tiverem conhecimento, que, com fundamento no artigo 879 e seguintes do CPC, e Provimento CSM nº 1625/09 do TJ/SP, através da leiloeira pública oficial **THAIS SPAGOLLA FERNANDES**, JUCESP nº 926, levará a público leilão de venda e arrematação, por meio da plataforma eletrônica da **1,2,3 LEILÕES** (www.123leiloes.com.br), o imóvel abaixo descrito nas seguintes datas:

PRAÇA ÚNICA – com início em 16/12/2025 às 15h e término no dia 16/03/2026 às 15h, ocasião em que o bem será arrematado pelo maior lance, **não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, § 2º do CPC.**

IMÓVEL: **Direitos que o executado possui sobre o APARTAMENTO Nº 274**, localizado no 27º andar ou pavimento da “TORRE 3”, integrante do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO VISTA GOLF”, situado na Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux, nº 1.000, Rua Maestro Joaquim Capocchi e Rua Galeno de Castro, em Jurubatuba, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com área privativa de 132,49m²., nesta já incluída a área de 2,00m² referente ao Depósito nº 191 localizado no 1º Subsolo, e a área comum de 97,33m²., nesta já incluída a área referente a 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 2º e 1º Subsolos, para a guarda de igual número de automóveis, sujeitos à utilização de manobrista, perfazendo a área total de 229,82m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,3709% no terreno



e demais coisas comuns do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao registro de condomínio, conforme o registro feito sob nº 21 na Matrícula nº 1.821, deste Serviço Registral.

De acordo com o laudo de avaliação, o apartamento possui 04 dormitórios, sendo uma suíte, banheiro, sala de estar e jantar, lavabo, terraço com churrasqueira, cozinha, área de serviço, despensa, banheiro de serviço.

O condomínio é composto por quadra de tênis, quadra poliesportiva coberta, piscina coberta aquecida, 03 piscinas externas, churrasqueira, salão de jogos infantil e adulto, salão de festas gourmet e infantil, playground e brinquedoteca, academia, cinema, lan house, espaço pet, sauna, ofurô, sala de massagem e espaço mulher.

Endereço onde está situado o imóvel: Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux, nº 1.000, Jurubatuba, São Paulo/SP, CEP: 04696-000.

Imóvel matriculado sob nº 373.623 no 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

Número de Inscrição Cadastral (IPTU): 088.155.0224-6.

ÔNUS: Consta na Av. 10 da matrícula, a penhora exequenda.

Considerando que o referido imóvel foi prometido à venda pelos Sr. Jorge Almeida Loureiro e sua esposa Sra. Olivia Aparecida de Medeiros Amaral Loureiro, cujo saldo devedor está sendo discutido judicialmente nos autos nº 1016944-88.2022.8.26.0002, ora em fase de cumprimento de sentença, e autos nº 0049895-52.2022.8.26.0100, em trâmite perante a 45ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP, sendo que com o pagamento do saldo devedor do referido contrato de promessa pelo arrematante, os direitos sobre o imóvel estarão quitados, ocasião em que o arrematante adquirirá a propriedade plena com a consequente transferência do domínio.

Dos autos consta não consta recurso ou causa pendente de julgamento.



DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS: A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (artigo 1.499, inciso VI, do Código Civil).

QUOTA-PARTE DO(S) COPROPRIETÁRIO(S) E/OU CÔNJUGE: Conforme disposto no artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora em bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação, é reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições e não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

VALOR do bem atualizado para **outubro/2025: R\$ 1.297.204,52 (um milhão, duzentos e noventa e sete mil, duzentos e quatro reais e cinquenta e dois centavos).**

DÉBITOS DO IMÓVEL: Referido imóvel possui débitos de IPTU e débitos inscritos em Dívida Ativa no valor de R\$ 80.356,04 (oitenta mil, trezentos e cinquenta e seis reais e quatro centavos) junto a Municipalidade de São Paulo, conforme extrato de débitos emitido em 08/10/2025.

Existe a informação de que o referido imóvel é responsável tributário pela fração de 0,37109% de seu ascendente SQL 088.155.0004-9, cujo montante alcança R\$ 15.104,29 (quinze mil, cento e quatro reais e vinte e nove centavos), atualizado até 08/10/2025).

Referido imóvel **não possui débitos condominiais** junto ao CONDOMÍNIO VISTA GOLF, conforme mensagem eletrônica datada de 22/10/2025.

Os débitos mencionados são meramente informativos, nos termos dos artigos 886, inciso VI e 903, §5º, inciso I, ambos do CPC, cabendo ao interessado a sua conferência, de forma que o leiloeiro e o R. Juízo são isentos de qualquer responsabilidade em caso de eventual divergência encontrada e/ou apurada.



Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU, taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do artigo 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

Por se tratar de Alienação Judicial, todos os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza “propter rem”, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, não devendo o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição, nos termos do artigo 908, §1º do Código de Processo Civil, salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5%. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do lance, bem como a comissão do Gestor de 5% sobre o valor da arrematação, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, poderá ainda o pagamento ser feito em até três vezes, devendo a primeira parcela, de no mínimo 50% do valor da arrematação mais a comissão do leiloeiro, ser paga em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro, as duas parcelas subsequentes, de 25% do valor da arrematação, deverão ser depositadas em juízo no mesmo dia dos meses subsequentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática do TJSP, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil em favor do juízo, ou conforme orientações enviadas pelo gestor por e-mail logo após a arrematação. Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito, o gestor declarará o segundo lançador como vencedor do certame, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no artigo 897 do NCPC, e penalidade prevista no artigo 358 do Código Penal, tal informação será encaminhada ao R. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. A comissão do gestor não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo em caso de decisão judicial.

A imissão na posse e a expedição da carta de arrematação somente poderão ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação.



PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (artigos 895 e seguintes, do Novo CPC). No caso de parcelamento a comissão do gestor deverá ser paga à vista, aplicam-se as demais regras do NCPC.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO e ACORDO: Em caso de remição ou acordo, a comissão de 2,5% sobre o valor da avaliação corrigida do imóvel será devida ao gestor.

DAS CONDIÇÕES: O imóvel será vendido em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra e declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel, efetiva imissão na posse, atos atinentes à transferência de propriedade, baixa de gravames, regularização de áreas entre outras, correrão por conta do arrematante.

DO LEILÃO: O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do portal www.123leiloes.com.br.



COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.123leiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio da leiloeira www.123leiloes.com.br, em conformidade com o disposto no artigo 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, sendo as fotos meramente ilustrativas.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Cardoso de Almeida, nº 1.506, Sala 1, Perdizes, Capital – SP, ou ainda, pelos telefones (11) 2131-0330 / 98383-7272 e e-mail: contato@123leiloes.com.br.

Ficam todos aqueles qualificados no preâmbulo do presente Edital, demais interessados, e respectivos patronos, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. E para que produza seus fins, efeitos e direitos, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, __/__/2025. Eu, _____, Escrivã (o) Diretor(a), subscrevi.

Dra. JULIANA MORAIS BICUDO

