

2ª Vara Cível do Foro Regional XI de Pinheiros – SP

Edital de 1º e 2º Leilão de bens imóveis e para intimação de **JOSÉ PEREIRA DE OLIVEIRA FILHO**, RG nº 5.288.149-0 (SSP/SP), CPF/MF nº 642.861.858-34, sua mulher **MYRIAN AZEVEDO MACHADO DE OLIVEIRA**, RG nº 19.128.056 (SSP/SP), CPF/MF nº 574.164.947-53, e **LOGOS LOGÍSTICA E TRANSPORTES PLANEJADOS LTDA.** (“**Massa falida**”), CNPJ/MF nº 67.506.105/0001-98, esta última na pessoa de seu representante legal, expedido nos autos da Execução de Título Extrajudicial, requerida por **SONDA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, CNPJ/MF nº 13.726.079/0001-84, na pessoa do seu representante legal. Processo nº 1097655-72.2025.8.26.0100

A Dra. **ANDREA FERRAZ MUSA**, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional XI de Pinheiros - SP, na forma da Lei, etc, **FAZ SABER** que, com fulcro no artigo 881 § 1º, do CPC e regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, através do Leiloeiro Público Oficial, **ALBERTO JOSÉ MARCHI MACEDO**, inscrito na JUCESP de nº 978, escritório na Rua Nestor Pestana, nº 125 - Cj. 33 - Consolação - São Paulo/SP, CEP 01303-010 e na forma do art. 879, II do CPC, regulamentado pelo Provimento 1625/2009, através do gestor judicial homologado pelo Tribunal de Justiça, www.albertomacedoleiloes.com.br, no **dia 20/10/2026, às 16:00 horas, terá início a 1ª praça e se estenderá por três dias subsequentes, encerrando-se em 23/10/2026, às 16:00 horas**, sendo entregue a quem mais der igual ou acima da avaliação, sendo que, em não havendo licitantes, abrir-se-á a **2ª praça no dia 23/10/2026, às 16:01 horas e se encerrará no dia 23/11/2026, às 16:00 horas**, para o 2º Leilão, ocasião em que os referidos bens serão entregues a quem mais der, não devendo ser aceito lance inferior a **75%** da avaliação atualizada. Pelo presente edital, os executados **JOSÉ PEREIRA DE OLIVEIRA FILHO**, RG nº 5.288.149-0 (SSP/SP), CPF/MF nº 642.861.858-34, sua mulher **MYRIAN AZEVEDO MACHADO DE OLIVEIRA**, RG nº 19.128.056 (SSP/SP), CPF/MF nº 574.164.947-53, e **LOGOS LOGÍSTICA E TRANSPORTES PLANEJADOS LTDA.** (“**Massa falida**”), CNPJ/MF nº 67.506.105/0001-98, cuja falência da última foi decretada no 1000761-48.2025.8.26.0354, em tramitação perante a 1ª Vara Regional de Competência Empresarial e de Conflitos Relacionados a Arbitragem da Comarca de Campinas-SP, bem como a credora tributária **Prefeitura Municipal de São Paulo – SP**, ficam **INTIMADOS** da penhora, avaliação e datas das praças, bem como eventuais terceiros interessados, caso não sejam localizados para intimações pessoais, bem como os demais credores, nos termos do artigo 889 do CPC.

CONDIÇÕES DE VENDA: DOS LANCES: O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, os interessados deverão cadastrar previamente no portal para que participem do Leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.albertomacedoleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier

nenhum lance após o último ofertado. O incremento mínimo obrigatório é de **R\$ 2.000,00** (*dois mil reais*), para o fim de lances superiores ao lance corrente, conforme artigo 16, do Provimento CSM nº 1.625/2009.

DA HABILITAÇÃO NO LEILÃO: Para participar do leilão, o interessado deve realizar o cadastro através do site www.albertomacedoleiloes.com.br. Com o cadastro aprovado, é necessário habilitação para o lote de interesse, com o envio da seguinte documentação, enviada previamente: **Pessoa física:** (I) RG/CNH ou qualquer documento válido com foto; (II) comprovante de residência com no máximo 90 dias; (III) certidão de casamento (se casado, divorciado ou viúvo) ou certidão de nascimento, se solteiro. **Para pessoa jurídica:** (I) contrato social da empresa consolidado; (II) comprovante de endereço com no máximo 90 dias; (III) RG/CNH ou qualquer documento válido com foto do representante legal da empresa.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Havendo mais de um pretendente, proceder-se-á à licitação entre eles, sendo assegurado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, companheiro, descendente ou ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (art. 892, § 2º, do CPC). Tratando-se de penhora de bem indivisível e havendo decisão judicial sobre a venda da integralidade do bem, o coproprietário ou cônjuge não executado possui preferência na arrematação em igualdade de condições, recaiando o equivalente à sua quota-parte sobre o produto da alienação (art. 843, §§ 1º e 2º, do CPC). Se o leilão compreender diversos bens, terá preferência o lançador que se propuser a arrematá-los em conjunto, nos termos do art. 893 do CPC. O interessado que pretenda exercer o direito de preferência deverá se cadastrar na plataforma, solicitar habilitação e manifestar expressamente sua intenção ao Leiloeiro Oficial, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da data de início do leilão.

DO PAGAMENTO: O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial (a ser obtida na agência do fórum ou através do site www.tjsp.jus.br – Portal de Custas) e/ou disponibilizada na plataforma do leilão, no menu minha conta.

PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado (Art. 895 e parágrafos seguintes CPC), observando que os lances para a venda parcelada terão que ser ofertados até o início da 1ª Praça pelo valor não inferior ao da avaliação e até o início da 2ª Praça pelo valor não inferior a **75%** do valor da avaliação. A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado (Art. 895, § 7º, CPC). Eventual descumprimento da proposta serão aplicadas ao arrematante as penas da lei (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). As propostas poderão ser enviadas pela plataforma ou através do e-mail proposta@albertomacedoleiloes.com.br.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de **5%** (*cinco por cento*) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante, no prazo de até 24 horas após o leilão, através de boleto bancário retirado diretamente na plataforma do leilão, no menu minha conta, que ficará disponível em até 03 (três) horas após o fechamento da praça.

DO AUTO DE ARREMATACÃO: Após a efetiva liquidação dos pagamentos acima, o auto de arrematação será lavrado e assinado pelo arrematante e pelo leiloeiro, ato contínuo pelo(a) MM. Juiz(a) da causa, nos termos do art. 903, do CPC.

DAS PENALIDADES: Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos (lance vencedor e comissão), a inadimplência será imediatamente informada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remisso eventual imposição de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do CPC, com a aplicação para o adquirente remisso do previsto pelos artigos 355 e 358 do Código Penal. Não sendo efetuados o pagamento (lance vencedor mais comissão), o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil, nos termos do art. 270 das NSCGJ do TJSP.

DA ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO, após a publicação do edital, a comissão será de **2%** (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pelo adjudicante ou pelo executado conforme o caso. Caso houver composição após a publicação de editais, além da comissão prevista, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente; após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus a comissão integral de **5%** (cinco por cento).

FALE CONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Nestor Pestana, nº 125 - Cj. 33 - Consolação - São Paulo/SP, CEP 01303-010 – Tel. (11) 3227-4101, E-mail: alberto@albertomacedoleiloes.com.br.

DOS BENS IMÓVEIS: LOTE 1: *“UNIDADE AUTÔNOMA constituída pelo **CONJUNTO Nº 1302**, localizado no 13º andar do Edifício Master Tower, situado na Rua Américo Brasiliense, nº 2.171, esquina com a Rua José Vicente Cavaleiro, na Chácara Santo Antônio, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com área privativa de 30,94m², área comum de divisão não proporcional de 10,61m² (referente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, localizada no andar térreo e nos 1º e 2º subsolos, para guarda de igual número de automóvel de passeio, com utilização de manobrista) e área comum de divisão proporcional de 24,11m², perfazendo área total de 65,66m², correspondendo-lhe fração ideal de 0,756176% no terreno condominial.”* C.C.M nº 087.190.0287-4. Matrícula nº 294.343 no 11º CRI da Capital - SP. **Avaliação (julho de 2026): R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), que será atualizada até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.**

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Américo Brasiliense, nº 2.171, Edifício Master Tower, 13º andar, Conjuntos nº 1302 e nº 1303, Chácara Santo Antônio, 29º Subdistrito – Santo Amaro, São Paulo/SP.

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES: Em análise a matrícula do imóvel (atualizada em 15.09.2026), verificou-se constar: (AV. 10) INDISPONIBILIDADE, determinada no proc. nº

001167448.2025.5.15.0133, do Juízo da Secretaria Conjunta de São José do Rio Preto – SP. Em consulta ao sítio eletrônico Prefeitura de São Paulo (15.09.2026), verificou-se constar débitos de IPTU inscritos em dívida ativa referente ao ano de 2025, no valor de **R\$ 1.895,34**.

LOTE 2: “*UNIDADE AUTÔNOMA constituída pelo CONJUNTO Nº 1303, localizado no 13º andar do Edifício Master Tower, situado na Rua Américo Brasiliense, nº 2.171, esquina com a Rua José Vicente Cavalheiro, na Chácara Santo Antônio, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com área privativa de 30,94m², área comum de divisão não proporcional de 10,61m² (referente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, localizada no andar térreo e nos 1º e 2º subsolos, para guarda de igual número de automóvel de passeio, com utilização de manobrista) e área comum de divisão proporcional de 24,11m², perfazendo área total de 65,66m², correspondendo-lhe fração ideal de 0,756176% no terreno condominial.*” Matrícula nº 294.344 no 11º CRI da Capital - SP.” C.C.M nº 087.190.0288-2. **Avaliação (julho de 2026): R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), que será atualizada até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.**

LOCAL ONDE SE ENCONTRA O BEM: Rua Américo Brasiliense, nº 2.171, Edifício Master Tower, 13º andar, Conjuntos nº 1302 e nº 1303, Chácara Santo Antônio, 29º Subdistrito – Santo Amaro, São Paulo/SP.

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES: Em análise a matrícula do imóvel (atualizada em 15.09.2026), verificou-se constar: (AV. 10) CAUÇÃO para garantia de locação em favor de Perfil Administradora de Bens Próprios, cuja duração do contrato é de 36 meses, com início em 15/01/2025 e término em 14/01/2028; (AV. 11) INDISPONIBILIDADE, determinada no proc. nº 001167448.2025.5.15.0133, do Juízo da Secretaria Conjunta de São José do Rio Preto – SP. Em consulta ao sítio eletrônico Prefeitura de São Paulo (15.09.2026), verificou-se constar débitos de IPTU inscritos em dívida ativa referente ao ano de 2025, no valor de **R\$ 3.112,85**.

DO DÉBITO ATUALIZADO ATÉ 01/07/2026: R\$ 661.278,46 (seiscentos e sessenta e um mil, duzentos e setenta e oito reais e quarenta e seis centavos).

DA VISITAÇÃO - Os bens levados a leilão judicial, poderão ser vistoriados, em horário comercial, devendo ser agendada a visita através de E-mail alberto@albertomacedoleiloes.com.br. Para realizar o agendamento, o interessado deverá enviar os seguintes documentos: (I) RG/CNH ou qualquer documento válido com foto; (II) comprovante de residência com no máximo 90 dias; (III) certidão de casamento (se casado, divorciado ou viúvo) ou certidão de nascimento, se solteiro; (IV) selfie segurando o documento de identificação enviado na altura do rosto e de forma legível. Salienta-se que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos possíveis interessados, e que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Frisa-se que independente da realização da visita ou não, a arrematação será por conta e risco do interessado.

OBS: A venda será efetuada em caráter “**AD CORPUS**” e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, sendo que a verificação dos documentos, gravames/credores bem como de área serão de responsabilidade do arrematante. Nos termos do artigo 901 e artigo 903 do CPC, todos os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, bem como registro, ITBI, imissão na posse e demais providências que se façam necessárias serão de responsabilidade do arrematante, exceto os que se enquadrem nos artigos 130 § único do Código Tributário Nacional e Artigo 908, § 1º do Código de Processo Civil, (*§ 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem , sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.*), salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor da arrematação. Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa.

TAXAS E IMPOSTOS: Eventuais taxas ou impostos incidentes sobre o bem correrão por conta do arrematante ou adjudicante, com exceção dos débitos do § único do artigo 130 do CTN, que se sub-rogam sobre o preço do bem.

Ficam os executados, bem como os demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, na pessoa de seus advogados se não forem localizados para a intimação pessoal, nos termos do artigo 889, inciso I do CPC. **Não constam dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento.** Será o presente edital, afixado e publicado na forma da Lei. São Paulo, aos 14 de setembro de 2026.

Dra. Andrea Ferraz Musa
Juíza de Direito