3ª Vara Cível do Foro Regional do Ipiranga da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação do Executado **Dante Tadeu de Santana** (CPF 403.818.038-72), bem como da coproprietária **Luciolga Mateus da Costa Santana** (CPF 163.571.428-16) e a promitente vendedora **Construtora Casas Ltda.** (CNPJ 64.550.270/0001-59) nos autos da **Ação de Cobrança em fase de Cumprimento de Sentença** requerida por **Condomínio Edifício Carballeda**. Processo nº **0602690-45.2008.8.26.0010**.

O Dr. **Carlos Antonio da Costa**, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional do Ipiranga da Comarca de São Paulo/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **30/03/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **02/04/26** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **02/04/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **24/04/26**, às **15h00,** do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizado por meio eletrônico através da plataforma DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1° Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2° Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7° do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, o juízo poderá nomear administrador judicial a fim demonitorar a regularidade do pagamento e valor das parcelas futuras, incumbindo aoproponente arcar com eventuais honorários em caso de nomeação de administrador judicial. esta deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Preferência Legal – O(s) coproprietário(s) do bem tem direito de preferência, nos termos dos arts. 843, parágrafo primeiro, e 889, II, do Novo CPC.

Reserva da quota-parte – Nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o bem será alienado em sua totalidade e o equivalente à quota-parte dos coproprietários ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

Da Comissão – A comissão devida à leiloeira deverá ser paga à vista pelo arrematante no equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance vencedor, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, fica desde já autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM n° 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma www.destakleiloes.com.br, desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião do não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remição da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – Direitos sobre o compromisso de venda e compra do apartamento nº 32, localizado no 3º andar do "EDIFÍCIO CARBALLEDA", situado à Rua Antônio Marcondes, nº 713, no 18º SUBDISTRITO - IPIRANGA, com a área privativa de 84,18m², a área comum de 98,9340m² (nesta já incluída uma vaga dupla de garagem, situada no subsolo, para estacionamento de dois automóveis de passeio de médio porte, em locais indeterminados, sujeito ao uso de manobrista), a área total de 183,1140m² e correspondendo-lhe a fração ideal de 6,00654% do terreno e demais coisas de uso comum do condomínio. O terreno, onde está construído o referido edifício, mede 24,00m de frente para a Rua Antônio Marcondes, do lado direito, visto da rua, mede 38,00m, do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, mede 30,00m, desse ponto deflete à direita e segue na distância de 18,00m, desse ponto deflete à esquerda e segue na extensão de 7,00m, desse ponto deflete à direita e segue na distância de 6,00m, por uma linha ligeiramente inclinada para a esquerda. Imóvel objeto da matricula 140.886 do 6º ORI de São Paulo/SP com Contribuinte Municipal sob o nº 043.053.0041-9, em área maior.

Segundo auto de avaliação de fls. 671/705 o imóvel possui 3 (três) dormitórios, sendo uma suíte, sala com sacada, cozinha, banheiro e área de serviço. Está localizado à Rua Antonio Marcondes, nº 713, apartamento n° 32, 3º andar do Condomínio Edifício Carballeda, bairro Ipiranga, São Paulo/SP.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.4 (05/04/2022) penhora exequenda.

Avaliação do bem – (março/2024) – R$550.000,00 que atualizada até fevereiro/2026 perfaz R$594.968,63. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Condições – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma www.destakleiloes.com.br são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Intimação – Ficam o Executado, a coproprietária, a promitente vendedora e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC.

Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.
Nada mais.

São Paulo, 04 de fevereiro de 2026.

Carlos Antonio da Costa
Juiz de Direito