

5ª Vara Cível do Foro Regional Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação do Executado **Paulo Martins Braga** (CPF 858.926.618-08), nos autos da **Ação de Extinção de Condomínio** requerida por **Regina Celia Costa**. Processo nº **0026016-48.2024.8.26.0002**.

O Dr. **Eurico Leonel Peixoto Filho**, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional Santo Amaro 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 **24/11/25**, às **15h00** e se encerrará no dia **27/11/25** 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 **27/11/25**, às **15h01** e se encerrará no dia **17/12/25**, 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 empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1ª Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta 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 à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. A proposta de parcelamento 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.

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

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site 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.

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, ficam desde já autorizados a Leiloeira a promover venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879 do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado no site da

Destak Leilões, ofertando seu lance no próprio site, desde que respeitando as regras já estipuladas neste edital. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas deverão estar condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

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 de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão do leiloeiro o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor dos leiloeiros, 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, que serão submetidos ao Juízo.

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.

Dos Débitos – Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (se houver), conforme disposto no artigo 24 do provimento CSM 1625/09. 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.

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 do leiloeiro, 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 do leiloeiro, 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, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bens –

I) Direitos possessórios sobre o Lote 11-B do loteamento Chácaras Mirante, localizado na Rua Mirante, nº 815, medindo 5,00m de frente, 29,50m da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha confrontando com o lote 11-A, 30,50m da frente aos fundos do lado esquerdo de quem da rua olha confrontando com o lote 12 e 5,13m nos fundos confrontando com quem de direito, totalizando 150,00m² de área superficial. Imóvel não possui registro junto ao Cartório local e com Inscrição Municipal sob o nº 23303-32.1074.00.000.03.

Segundo laudo de avaliação o imóvel está localizado à Rua Mirante, nº 815, Vila Guiomar – São Paulo/SP. Sobre o terreno encontra-se edificado um prédio residencial multifamiliar de

dois pavimentos composto por três residências com garagem e entradas unificadas. A casa principal é constituída por sala, banheiro, cozinha e um dormitório no pavimento térreo e dois dormitórios e banheiro no pavimento superior. A Casa 1 é constituída por cozinha, um dormitório, banheiro e área de serviço ocupando o pavimento térreo nos fundos. E a Casa 2 é constituída por cozinha, um dormitório, banheiro e área de serviço no pavimento superior nos fundos.

Ônus da Matrícula – Imóvel não possui registro de matrícula junto ao Cartório local.

Avaliação do bem – (dezembro/2024) – R\$207.000,00 que atualizada até setembro/2025 perfaz R\$214.474,64. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

II) Veículo Honda CBX 250 Twister – Gasolina – Cor: Preta – 2008 – Placa: EJM3056 – Renavam: 00124879276 – Chassi: 9C2MC35008R106904.

O veículo encontra-se à Rua Mirante, nº 815, Vila Guiomar – São Paulo/SP, em posse do executado.

Ônus – Nada consta exceto eventuais débitos perante Detran e Secretaria da Fazenda.

Avaliação do bem – (setembro/2025) – R\$9.176,00.

Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, 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 no site são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Ficam o Executado 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, 26/09/2025.

Eurico Leonel Peixoto Filho
Juiz de Direito