2ª Vara Cível do Foro Regional de Penha de França da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Praça e Intimação dos Executados **Jauro Passos** (CPF 246.874.008-41), **Joel Passos** (CPF 448.943.178-34), **Edio da Silva** (CPF 504.143.648-72), **Zuleika Maria Passos** (CPF desconhecido), **Zulmira Passos e Silva** (CPF 249.789.878-22), **espólio de Marilene Ferraz e Passos** (CPF 331.193.848-87) na pessoa de seu representante **Sérgio Augusto Ferraz e Passos** (CPF 318.657.358-09), nos autos da **Ação Espécies de Contratos** em fase de **Cumprimento de Sentença**, requerida por **Cléia Corrêa Pinto**. Processo nº **0006741-77.2019.8.26.0006**.

O Dr. **Sinval Ribeiro de Souza**, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional de Penha de França 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 **13/11/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **16/11/26** 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 **16/11/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **08/12/26**, às **15h00,** do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Marcus Vinicius Yoshimi Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 1406, 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 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 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, 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 Restrição dos Lances – O leilão é restrito aos condôminos do Conjunto Residencial Francisco Ranieri, nos termos do art. 1.331, §1º da Lei 10.406 (código civil), sendo vedada a participação de pessoas estranhas ao condomínio.

Da Comissão – A comissão devida ao leiloeiro 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 – 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 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.

Bens:

I - A vaga sob n.º 27, para a guarda de um veículo de passeio, em local descoberto, no estacionamento localizado no pavimento térreo do "CONJUNTO RESIDENCIAL FRANCISCO RANIERI", situado à Avenida Dr. Francisco Ranieri, n.º 597, no 8.º Subdistrito - Santana, desta Capital, contendo, área útil de 11,00 metros quadrados, área comum de 4,056 metros quadrados, e área total de 15,056 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,090%. Imóvel objeto da matricula 46.755 do 3º CRI de São Paulo/SP com Contribuinte Municipal sob o nº 071.368.0424-8.

Segundo auto de avaliação de fls. 425/459 o imóvel está localizado na vaga de garagem n.º 27 do estacionamento do Conjunto Residencial Francisco Ranieri, imóvel sito na Av. Dr. Francisco Ranieri, 597, no 8º Subdistrito – Santana, São Paulo/SP.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.6 (08/09/2020) prenotação do processo exequendo.

Avaliação do bem – (janeiro/2024) – R$9.283,10 que atualizada até setembro/2026 perfaz R$10.462,78. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

II - Veículo Citroën Xsara Picasso EX 2.0, Ano/Modelo 2000/2001, cor Prata, Gasolina, Câmbio Manual, bancos de couro, vidros e travas elétricas, direção hidráulica, Placa DEH1331, Chassi 935CHRFM81J673373.

Segundo o laudo o veículo encontra-se com lataria, pintura e tapeçaria em bom estado de conservação, sistema elétrico, todos os itens em funcionamento.

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.

Ônus – Nada consta exceto eventuais débitos perante o Detran/SP.

Avaliação – (março/2022) – R$9.120,00 que atualizada até setembro/2026 perfaz R$11.222,01. 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 os Executados, o representante legal, demais credores e interessados 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 consta nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais.

São Paulo, 03 de setembro de 2026.

Sinval Ribeiro de Souza
Juiz de Direito