12ª Vara Cível do Foro Regional Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Associação Pró-Moradia do Estado de São Paulo** (CNPJ 96.537.964/0001-42) e **Souzas Projetos, Documentações e Regularizações LTDA – ME** (CNPJ 15.681.523/0001-18), bem como dos titulares de domínio **Phelipe Santiago de Miranda** (CPF 370.163.358-44) e **Cesar Augusto Andrade de Lacerda** (CPF 356.243.068-06), nos autos da **Ação de Rescisão de Contrato** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida por **Domingos Soares Leão**. Processo nº **0025090-77.2018.8.26.0002**.

O Dr. **Théo Assuar Gragnano**, Juiz de Direito da 12ª 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 **11/04/25**, às **15h00** e se encerrará no dia **14/04/25** 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 **14/04/25**, às **15h01** e se encerrará no dia **06/05/25**, às **15h00**.

Dos Condutores do Leilão – O leilão será conduzido pelos Leiloeiros Oficiais Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893 e Sr. Marcus Vinicius Yoshimi Uebara, matriculado na JUCESP sob nº 1406, 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 § 7°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 aos leiloeiros será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço, 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 lanços 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 os Leiloeiros 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 n° 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 dos leiloeiros 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 lanços imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

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 dos leiloeiros, 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 dos leiloeiros, 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.

Bem – Direitos aquisitivos sobre o TERRENO situado na Rua das Palmeiras, em zona urbana, nesta cidade e comarca de Embu, lado esquerdo da Rua das Palmeiras no sentido de quem da Rua José Manoel Nicoli se dirige ao imóvel, distante 94,75m da Rua José Manoel Nicoli, com a seguinte descrição: tem início em ponto 14, na divisa da área remanescente de Maria de Lourdes Queiroz Rubio e outros, e Rua das Palmeiras, daí segue confrontando com área remanescente de Maria de Lourdes Queiroz Rubio e outros, em rumo 3°43’32”SE extensão de 95,23m, daí deflete à direita e segue confrontando ainda com área remanescente de Maria de Lourdes Queiroz Rubio e outros, com rumo 72°26’47” SW na distância de 73,31m confrontando ainda com área remanescente de Maria de Lourdes Queiroz Rubio e outros, daí deflete à esquerda e segue com o rumo 9°06’07” SE e extensão 24,77m ainda com área remanescente de Maria de Lourdes Queiroz Rubio e outros até o ponto 09, daí deflete à direita passa a confrontar com Ricardo Luiz Pereira de Almeida pelos

pontos 9, 10, 11 e os seguintes rumos e distâncias: 81°04’15” SW – 82,88m e 04°41’22” NE – 107,93m atingindo o ponto 11, deflete à direita confrontando com a Rua das Palmeiras, pelos pontos 11, 12, 13, 14 e os seguintes rumos e distâncias: 64°19’43” NE – 61,15m; 73°42’01”NE – 52,22m e 78°40’11”NE – 23,88m, atingindo o ponto 14, inicio desta descrição, encerrando uma área total de 14.758,04m². Imóvel objeto da matricula 643 do 1º RI de Embu das Artes/SP com Inscrição Municipal sob o nº 80.01.29.0061.01.000.

O imóvel está localizado à Rua das Palmeiras, Jardim Bela Vista – Embu das Artes/SP. Foi constatado que o terreno encontra-se ocupado por várias edificações, assim como lotes murados, ruas internas de circulação, meio fio e postes de energia.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.4 (21/05/2019) a prenotação da ação sob o nº 1002445-67.2019.8.26.0176 da 2ª Vara Judicial de Embu das Artes/SP. Consta na Av.5 (29/04/2021) a penhora em favor de Walace Lindolfo da Silva extraída dos autos sob o nº 0006534-90.2019.8.26.0002 da 10º Vara Cível do Foro Regional Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP. Consta na Av.6 (03/08/2021) a penhora em favor de Alex Alves Lopes extraída dos autos sob o nº 1038469-05.2017.8.26.0002 da 2ª Vara Cível do Foro Regional Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP. Consta na Av.7 (01/02/2022) a penhora em favor de Moises Nascimento Conceição extraída dos autos sob o nº 0005819-48.2019.8.26.0002 da 6ª Vara Cível do Foro Regional Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP. Consta na Av.8 (05/04/2022) a penhora exquenda. Consta no R.9 (21/01/2025) a penhora em favor de Lourder Lindolfo da Silva Souza extraída dos autos sob o nº 0018249-61.2021.8.26.0002 da 13ª Vara Cível do Foro Regional Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP.

Avaliação do bem – (agosto/2022) – R$2.470.000,00 que atualizada até fevereiro/2025 perfaz R$2.712.710,37. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

O imóvel será vendido em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para alienação judicial eletrônica.

Ficam os Executados, os titulares de domínio 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, 24/02/2025.

Théo Assuar Gragnano
Juiz de Direito