

2ª Vara Cível do Foro Regional Vila Prudente da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Eduardo Candeia Filho** (CPF 193.847.698-00) e **Teresa Cristina Ferreira Braga** (CPF 076.283.838-82), nos autos da **Ação de Extinção de Condomínio** em fase de **Cumprimento de Sentença**, requerida por **Rosaria Maria Candeia Fiamenghi, Mario Fiamenghi Filho, Rosangela Candeia Galvão e José Manuel Veloso Galvão**. Processo nº **0009086-07.2019.8.26.0009**.

A Dra. **Márcia de Souza Donini Dias Leite**, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional Vila Prudente 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 **21/09/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **24/09/26** 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 **24/09/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **15/10/26**, 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 empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1º Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2º 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 § 7º 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 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 nº 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.

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 – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional. Constan débitos de IPTU no montante de R\$34.422,40, atualizados até julho/2026 de acordo com o site oficial da Prefeitura de São Paulo. Constan débitos exequendos no valor de R\$494.124,21, atualizados até novembro/2025 conforme fls. 589/608 dos autos.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remissão 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 – Um terreno situado na Rua Manuel Onha, lado direito, lote 27, parte do lote nº 63 da quadra 1 do Jardim Itália, no 26º Subdistrito – Vila Prudente, localizado distante 144,00m, do canto da Rua Manuel Onha, com a Rua Apará, medindo 6,00m de frente, da frente aos fundos, mede do lado direito de quem olha da rua para o terreno 32,75m, do lado esquerdo mede 32,60 m, e mede 6,00m dos fundos, encerrando a área de 196,00m², confrontando de ambos os lados com remanescente do lote 63, de propriedade de Domenico Di Mattina, e nos fundos com terrenos da Municipalidade de São Paulo. Imóvel objeto da matrícula 213.542 do 6º ORI de São Paulo/SP e com Inscrição Municipal sob o nº 052.243.0027-4.

Consta na Av.2 (23/03/2015) que no terreno objeto desta matrícula, foi construído um prédio com a área de 177,00m², que recebeu o nº 590 da Rua Manuel Onha.

De acordo com o laudo de avaliação de fls. 382/441 no sobrado possui três pavimentos, sendo o subsolo contendo porão, pavimento térreo composto por garagem coberta para guarda de veículo de passeio, sala de visita, sala de TV, sala de jantar, cozinha, banheiro e lavanderia e o pavimento superior, composto por dormitórios, banheiro, cozinha, lavanderia, churrasqueira e varanda, totalizando uma área construída de 205,00m². O imóvel está localizado à Rua Manuel Onha, nº 590, bairro Vila Oratório – São Paulo/SP.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.5 (15/06/2022) penhora em favor de Itaú Unibanco S/A, nos autos do processo sob nº 1012449-14.2021.8.26.0001-04 do 1º Ofício Cível do Foro Regional da Vila Prudente, desta Capital. Consta na Av.6 (16/02/2023) penhora em favor de Itaú Unibanco S/A, nos autos do processo sob nº 1012927-22.2021.8.26.0009 na 4ª Vara Cível do Regional de Vila Prudente, desta Capital. Consta na Av.7 (22/08/2025) penhora em favor de Claudinei Ferreira da Silva, nos autos do processo sob nº 12190-47.2022 da Vara do Trabalho do Foro da Comarca de Indaiatuba, deste Estado.

Avaliação do bem – (julho/2021) – R\$714.300,00 que atualizada até julho/2026 perfaz R\$941.592,62. 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 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, 29 de julho de 2026.

Márcia de Souza Donini Dias Leite
Juíza de Direito