

2ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação do Executado **CPF Engenharia E Participações** (CNPJ 04.877.683/0001-10), bem como da credora hipotecária **Metha - Investicom Empreendimentos e Participações Ltda.** (CNPJ 08.925.019/0001-50), nos autos da **Ação de Cobrança** em fase de **Cumprimento de sentença** requerida por **R.A. Engenharia de Fundações Rio Preto Ltda.** Processo nº **0029357-21.2020.8.26.0100**.

A Dra. **Lais Helena Bresser Lang**, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Central 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 **21/08/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **24/08/26** 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 **24/08/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **15/09/26**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial 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 1º Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçoado 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 ao leiloeiro será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, por meio de depósito judicial, não se incluindo no valor do lance, 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 do leiloeiro, 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. Constan débitos perante a Prefeitura Municipal de São Paulo no valor de R\$63.020,87 atualizados até junho/2026.

Da Hipoteca – Será extinta a hipoteca gravada, por força da arrematação judicial, devendo a transferência do imóvel ao arrematante ser realizada de forma livre e desimpedida deste ônus, conforme artigo 1.499, inciso VI do Código Civil.

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 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 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – SALA N. 21 (vinte e um), localizada no 2º andar, do "EDIFÍCIO COMERCIAL APENINOS", situado na Rua Apeninos n. 1.126, no 9º subdistrito - VILA MARIANA, com uma área privativa principal e total de 86,950m², uma área de uso comum de 121,983m², e uma área real total de 208,933m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,065614, e o direito de estacionar 03 (três) veículos de passeio, em 03 (três) vagas individuais e indeterminadas, sujeitas ao auxílio de manobrista, localizadas na garagem no 1º, 2º ou 3º subsolos. Imóvel objeto da matrícula 114.929 do 1º ORI de São Paulo/SP e com Cadastro Municipal sob nº 038.050.0288-2.

Segundo laudo de avaliação de fls. 137/142 trata-se de uma sala comercial com área privativa de 86,950m², conta ainda com direito de 03 vagas de veículo de passeio. O imóvel está localizado à Rua Apeninos, nº 1.126, Sala 21 – 2º andar do Edifício Comercial Apeninos, Vila Mariana/SP.

Ônus da Matrícula – Consta no R.2 (29/04/2016) hipoteca em favor de Metha - Investicom Empreendimentos e Participações Ltda. Consta na Av.3 (07/09/2019) penhora em favor do Condomínio Edifício Florença, nos autos do processo sob nº 0034036-98.2019.8.26.0100 da 29ª Vara Cível do Foro Central desta Comarca da Capital. Consta na Av.4 (05/12/2019) penhora em favor do Condomínio Edifício Florença, nos autos do processo sob nº 1017102.82-2018.8.26.0100 da 29ª Vara Cível do Foro Central desta Comarca da Capital. Consta na Av.5 (02/12/2020) penhora em favor do Condomínio Edifício Florença, nos autos do processo sob nº 1050198-54.2019.8.26.0100 da Unidade de Processo Judicial III do Foro Central desta Comarca da Capital. Consta na Av.6 (11/06/2021) penhora em favor de Rosa Maria dos Santos Patto de Goes, nos autos do processo sob nº 0025789-77.2019.8.26.0602 do 1º Ofício Cível de Sorocaba/SP. Consta na Av.7 (14/12/2021) indisponibilidade de bens nos autos do processo sob nº 10007678120205020020 do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. Consta na Av.8 (17/03/2022) a penhora exequenda. Consta na Av.9 (09/12/2022) indisponibilidade de bens nos autos do processo sob nº 00002893820218260602 da 3ª Vara Cível de Sorocaba/SP. Consta na Av.10 (04/04/2024) penhora em favor do Antonio Neves dos Santos, nos autos do processo sob nº 0002323-97.2012.5.15.0071 do Foro de Limeira/SP. Consta na Av.11 (26/05/2025) indisponibilidade de bens nos autos do processo sob nº 50033381620254036105 da 2ª Vara Federal de Campinas/SP.

Avaliação do bem – (dezembro/2022) – R\$991.000,00 que atualizada até junho/2026 perfaz R\$1.166.926,21. 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 credora hipotecária 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, 08 de junho de 2026.

Lais Helena Bresser Lang
Juíza de Direito