

1ª Vara Cível do Foro Regional de São Miguel da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **espólio de Euzébio Borges Nogueira** (CPF 091.870.228-34), **espólio de Sibeles Nogueira** (CPF 091.870.228-34), por meio de seus herdeiros **Edna Nogueira** (CPF 168.909.838-40), **espólio de Edson Borges Nogueira** (CPF desconhecido), por meio de seus herdeiros **Zuleica da Silva Amaral Inocêncio** (CPF 344.619.168-20), **Cibele de Cassia Bezerra dos Reis** (CPF 113.450.378-48), **Marcelo** (CPF desconhecido), **Sidney** (CPF desconhecido), **Zaira** (CPF desconhecido) e **Zamaira** (CPF desconhecido), **espólio de Raboni Sidnei Nogueira** (CPF 146.357.248-40), por meio de seus herdeiros **Kate** (CPF desconhecido), **Gloria Samantha** (CPF desconhecido), **Vitoria Samara** (CPF desconhecido), **Sandra Beatriz** (CPF desconhecido), **Levi Henrique** (CPF desconhecido) e **Lincoln** (CPF desconhecido), **espólio de Élcio Nogueira** (CPF desconhecido), por meio de seus herdeiros **Robson Nogueira** (CPF 257.507.798-23), **Daniela Luciana de Jesus** (CPF 292.000.298-84), **Peterson Nogueira** (CPF 219.914.548-48) e **Pitter Nogueira** (CPF 349.542.668-07), bem como o credor hipotecário **Caixa Econômica Federal - CEF** (CNPJ 00.360.305/0001-04), nos autos da **Ação de Cobrança** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida por **Condomínio Bosques do Itaim**. Processo nº **0027069-56.2004.8.26.0005**.

A Dra. **Marina Dubois Fava**, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional de São Miguel 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 **28/08/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **31/08/26** 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 **31/08/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **21/09/26**, 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 plataforma 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 até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação 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. Se o valor de arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público, bem como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderão ser deduzidas do produto da arrematação.

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.

Dos Débitos – o arrematante arcará com os 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 e os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

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 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 - O Apartamento nº 02, localizado no terreno andar do Edifício CEDRO UM, (predio I-1.), bloco "I", do Condomínio Bosques do Itaim, situado à Estrada São Paulo Rio, 7499, no Distrito de São Miguel Paulista, com a área útil de 46,00m², área comum de 22,02m², perfazendo a área total construída de 68,02m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,270% no terreno e nas coisas de uso comum do condomínio. Imóvel objeto da matrícula 96.570 do 12º ORI de São Paulo/SP com Contribuinte sob o nº 133.280.0195-5.

Ônus da Matrícula – Consta no R.2 (30/06/1987) hipoteca em favor de Caixa Econômica Federal - CEF. Consta na Av.8 (10/01/2012) penhora exequenda.

II - A Vaga de Garagem, nº. 148, localizada no Estacionamento E-9, do Condomínio Bosques do Itaim, situado à Estrada São Paulo Rio, nº. 7.499, no Distrito de São Miguel Paulista, com a área útil de 8,40m²., área comum de 13,20m². perfazendo a área total de 21,60m²., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,857% no terreno e nas coisas de uso comuns do Condomínio. Imóvel objeto da matrícula 96.570 do 12º ORI de São Paulo/SP com Contribuinte sob o nº 133.280.0195-5.

Segundo termo de penhora de fls. 869 o imóvel possui sala de estar, sala de jantar, dois dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço e vaga de garagem. Está localizado à Avenida Marechal Tito, nº 7.455 – Edifício Cedro 1 (Bloco I), apartamento nº 2, vaga de garagem nº 148, localizada no estacionamento E-9, Jardim Miragaia, São Paulo/SP.

Ônus da Matrícula – Consta no R.2 (30/06/1987) hipoteca em favor de Caixa Econômica Federal - CEF. Consta na Av.8 (10/01/2012) penhora exequenda.

Avaliação dos bens – (setembro/2025) – R\$273.716,56 que atualizada até junho/2026 perfaz R\$285.136,95. 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 Executadaos, o credor hipotecário 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, 16 de junho de 2026.

Marina Dubois Fava
Juíza de Direito