

3ª Vara Cível do Foro Regional Lapa Da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação do Executado **Anderson Paiva** (CPF 126.177.398-56), bem como da promitente vendedora **Construtora CMDR Ltda – em recuperação judicial** (CNPJ 09.335.569/0001-82), nos autos da **Ação de Cobrança** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida por **Condomínio Residencial Safira**. Processo nº **0012932-71.2024.8.26.0004**.

A Dra. **Adriana Genin Fiore**, Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional Lapa 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 **16/10/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **19/10/26** 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 **19/10/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **09/11/26**, 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 70% (setenta 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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*) os quais ficam. Caso o produto da arrematação não seja suficiente para quitação da dívida condominial, ficará o arrematante responsável pela quitação do saldo devedor em aberto. Constan débitos condominiais no valor de R\$27.414,67 atualizados até novembro/2024 conforme evento nº1 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 remição 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 – Direitos do contrato de compra e venda sobre APARTAMENTO N° 04, localizado no pavimento térreo do “BLOCO 1”, integrante do “RESIDENCIAL SAFIRA”, situado na Rua Martinho do Amaral, n° 101, no 31° Subdistrito-Pirituba, contendo a área privativa de 39,52m², área de garagem 8,40m², área de uso comum de 22,445m², área total de 70,365m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,7591%, cabendo-lhe o direito a uma vaga de garagem. Imóvel objeto da matrícula 133.210 do 16° CRI de São Paulo/SP e com Cadastros Municipais sob os ns° 078.012.0035-7, 078.012.0044-6, 078.012.0046-2, 078.012.0060-8, 078.012.0034-9, 078.012.0036-5, 078.012.0045-4 e 078.012.0059-4.

De acordo com as avaliações mercadológicas de evento 151 trata-se de uma unidade residencial com área útil de 39,52m² com direito ao uso de 1 vaga de garagem. O imóvel está localizado à Rua Martinho do Amaral, n° 101, Apartamento 04 – Bloco 1 do Condomínio Residencial Safira, Vila Guedes, São Paulo/SP.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.3 (20/03/2017) penhora em favor de Luciene Penteado da Silva Queiroz, nos autos do processo n° 000018654-73.2016 do 4° Ofício Cível do Foro Regional Santo Amaro, desta Capital. Consta na Av.9 (13/03/2020) indisponibilidade de bens nos autos do processo n° 00006236020115010023 da 23ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro. Consta na Av.10 (17/08/2020) indisponibilidade de bens nos autos do processo n° 10019283020165020065 da 65ª Vara do Trabalho, desta Capital. Consta na Av.12 (18/05/2021) indisponibilidade de bens nos autos do processo n° 00022146620135020053 da Secretaria da 53ª Vara do Trabalho. Consta na Av.13 (18/05/2021) indisponibilidade de bens nos autos do processo n° 10012176420155020613 da 13ª Vara Trabalhista da Zona Leste, desta Capital. Consta na Av.14 (12/09/2024) penhora em favor do Estado de São Paulo, nos autos do processo n° 1506668-12.2016.8.26.0014 do 9° Oficial de Registro de Imóveis. Consta na Av.15 (18/03/2026) indisponibilidade de bens nos autos do processo n° 000255120125020076 do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. Consta na Av.16 (31/03/2026) indisponibilidade de bens nos autos do processo n° 00007734620135020022 do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região.

Avaliação do bem – (julho/2026) – R\$244.000,00 que atualizada até agosto/2026 perfaz R\$244.146,39. 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 promitente vendedora 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, 20 de agosto de 2026.

Adriana Genin Fiore
Juíza de Direito