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

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação do Executado **Felipe Costardi** (CPF 281.718.048-88), bem como do credor fiduciário **Banco Santander S/A** (CNPJ 90.400.888/0001-42), nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** requerida por **Ricardo Lopes Fiorentino de Souza Moraes**. Processo nº **1003240-75.2018.8.26.0704**.

A Dra. **Tais Helena Fiorini Barbosa**, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional Butantã 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 **01/02/27**, às **15h00** e se encerrará no dia **04/02/27** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1° Leilão, o 2° Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **04/02/27**, às **15h01** e se encerrará no dia **25/02/27**, 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 plataforma DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1° Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2° 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 § 7° 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 7° 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 n° 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 – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional. Constam débitos fiduciários no valor de R$114.921,71 atualizado até maio/2025. Constam débitos exequendos no valor de R$117.152,97 atualizados até março/2026 conforme fls. 722.

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.

Bem – Direitos do contrato de alienação fiduciária sobre o APARTAMENTO n° 33B, localizado no 2º Pavimento ou 3º Andar do Bloco “B” – BARROWS, integrante do empreendimento denominado “EDIFÍCIO CHOICE PANAMBY”, situado a Rua Marie Nader Calfat, nº 270, e Rua Antônio Aggio, no Jardim ampliação, bairro do Morumbi, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com área real privativa de 31,030m² e área real comum de

39,5347m², nesta já inclusa a área referente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, localizada nos 3º, 2º e 1º Subsolos, para a guarda de 01 automóvel de passeio, sujeito a utilização de manobrista, perfazendo a área real total de 70,5647m², correspondendo-lhe no terreno do condomínio, um coeficiente de proporcionalidade de 0,2468%. Referido Empreendimento foi submetido ao regime de Condomínio, conforme o Registro feito sob nº 13 na matricula nº 359.434, deste Serviço Registral. Imóvel objeto da matricula 405.097 do 11º CRI de São Paulo/SP e com Inscrição Municipal sob o nº 170.062.0231-1.

De acordo com as avaliações mercadológicas de fls. 385/438 trata-se dos direitos fiduciários sobre um apartamento com área privativa de 31,030m², conta ainda com direito ao uso de uma vaga indeterminada na garagem coletiva, sujeito a utilização de manobrista. O imóvel está localizado à Rua Marie Nader Calfat, n° 270 - Apartamento 33 - Bloco B, Edifício Residencial Choice Panamby, Jardim Ampliação, Morumbi/SP.

Ônus da Matrícula – Consta no R.5 (28/01/2015) alienação fiduciária em favor do Banco Santander (Brasil) S/A. Consta na Av.6 (16/12/2024) a penhora exequenda.

Avaliação do bem – (janeiro/2025) – R$287.727,94 que atualizada até outubro/2026 perfaz R$311.883,05. 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 fiduciária 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, 26 de outubro de 2026.

Tais Helena Fiorini Barbosa
Juíza de Direito