

Edital de Leilão por Iniciativa Particular Judicial e para Intimação dos executados **CPF ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ Nº 04.877.683/0001-10; da credora hipotecária METHA - INVESTICOM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ Nº 08.925.019/0001-50; dos credores trabalhista MARIA LUIZA DE ABREU ALMEIDA MANZANO, CPF Nº 043.939.648-45; ANTÔNIO NEVES DOS SANTOS, CPF Nº 155.780.248-31; dos credores com penhora ROSA MARIA DOS SANTOS PATTO DE GOES, CPF Nº 055.489.938-87; ARIIVALDO AURÉLIO DE GOES, CPF Nº 254.975.108-68; RAFFAELA SANTOS PATTO DE GOES, CPF Nº 299.236.518-19, ANTONIO TOMAZELLI NETO, CPF Nº 305.255.368-25; LUCAS SANTOS PATTO DE GOES, CPF Nº 337.510.078-73, E GABRIEL NICOLAU BIANCHI, CPF Nº 297.118.378-54; R.A ENGENHARIA DE FUNDAÇÕES RIO PRETO LTDA. – EPP, CNPJ Nº 07.292.846/0001-91; CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF – UNIÃO; e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FLORENÇA, CNPJ nº 59.580.571/0001-95. Processo nº 1017102-82.2018.8.26.0100****

A Dra. Daniela Dejuste de Paula, Juíza de Direito da 29ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, na forma da Lei, etc. **FAZ SABER** aos que o presente edital de leilão por iniciativa particular de bens imóveis virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que na forma do art. 879, I, e 880 do NCPC, regulamentado pelo Provimento 1625/2009, através do gestor judicial homologado pelo Tribunal de Justiça www.faroonline.com.br, sob o comando do leiloeiro oficial Ronaldo Sérgio M. R. Faro, JUCESP nº 191, no dia 13/11/2026, às 15:00 horas, terá início a 1ª praça e se estenderá por três dias subsequentes, encerrando-se em 16/11/2026, às 15:00 horas, sendo entregue a quem mais der igual ou acima da avaliação, sendo que, em não havendo licitantes, abrir-se-á a 2ª praça no dia 16/11/2026, às 15:01 horas e se encerrará no dia 09/12/2026, às 15:00 horas, para o 2º Leilão, ocasião em que os referidos bens serão entregues a quem mais der, não devendo ser aceito lance inferior a 60% da avaliação

atualizada. Pelo presente edital, ficam intimados os executados e demais interessados, se não intimados pessoalmente ou na pessoa de seus advogados. **CONDIÇÕES DE VENDA: DOS LANCES:** O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.faroonline.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. **DO PAGAMENTO:** O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial a ser obtida no endereço <https://www.tjsp.jus.br/PortalCustas>. **PARCELAMENTO:** De acordo com o art. 895, I e II, e parágrafos, do NCPC, os interessados em adquirir o bem de forma parcelada, poderão pedir o parcelamento por escrito, até o início do primeiro leilão, desde que a proposta não seja inferior ao valor da avaliação, e até o início do segundo leilão, desde que o valor da proposta não seja menor que 60% do valor da avaliação, ficando claro que **do requerimento deverá constar oferta de pagamento de pelo menos 25% do valor do lance à vista, e o restante parcelado em até 30 meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. De todas as propostas deverão constar prazo, modalidade, indexador de correção monetária e condições de pagamento do saldo. Deve, ainda, constar da proposta que o interessado declara estar ciente da multa de 10% sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas (art. 895, §4º), bem como que em caso de inadimplemento declara estar ciente sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (art. 895, §5º).** **Observa-se, ainda, que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.** **DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo arrematante no prazo de

até 24 horas após o leilão através de depósito bancário. **IMISSÃO NA POSSE:** O arrematante providenciará perante o Juízo competente a imissão na posse. **DA ADJUDICAÇÃO:** Caso o exequente venha a adjudicar os bens ficará igualmente responsável pelo pagamento da comissão do Leiloeiro sobre o valor da avaliação. **DO CANCELAMENTO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Caso o praxeamento seja cancelado após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido ao leiloeiro os custos do leilão, que serão suportados de maneira solidária se o caso. **FALE CONOSCO:** Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do leiloeiro, na Rua Princesa Isabel, 86, cj. 64/65, 6º andar, Brooklin - São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3105-4872 - email: faroleiloes@terra.com.br. **LOTE ÚNICO:** Sala 21 (vinte e um), localizada no 2º andar, do Edifício Comercial Apeninos”, situado na Rua Apeninos, nº 1.126. Imóvel pertencente à matrícula nº 114.929, do 1º CRI de São Paulo. Contribuinte nº 038.050.0288-2. Descrição contida em matrícula: 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. Conforme informações constantes dos autos o conjunto comercial tem a classificação C, e a região onde se localiza é bem valorizada, com comércio em geral, bancos e escritórios dos mais diversificados. **VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$602.500,00 (seiscentos e dois mil e quinhentos reais), datada de março/26, conforme decisão judicial – Evento 441. **VALOR DA AVALIAÇÃO**

ATUALIZADO PELO TJ/SP PARA 20/03/2026: R\$614.743,00 (seiscentos e quatorze mil, setecentos e quarenta e três reais). **Obs.1:** Consta do R. 02 da matrícula, primeira, única e especial hipoteca a favor de METHA - INVESTICOM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ Nº 08.925.019/0001-50.

Obs. 2: Consta da Av. 03 da matrícula, penhora nos autos da Ação de Execução, processo nº 0034036-98.2019.8.26.0100, promovida por Condomínio Edifício Florença, CNPJ nº 59.580.571/0001-95, em trâmite perante a 29ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo. **Obs. 3:** Consta da Av. 04 da matrícula a penhora destes autos. **Obs. 04:** Consta da Av. 05 da matrícula, penhora nos autos da Ação de Execução, processo nº 1050198-54.2019.8.26.0100, promovida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FLORENÇA, CNPJ Nº 59.580.571/0001-95. **Obs. 05:** Consta da Av. 06 da matrícula, penhora nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0025789-77.2019.8.26.0602, promovido por ROSA MARIA DOS SANTOS PATTO DE GOES, CPF Nº 055.489.938-87; ARIovaldo Aurélio de Goes, CPF Nº 254.975.108-68; RAFFAELA SANTOS PATTO DE GOES, CPF Nº 299.236.518-19, ANTONIO TOMAZELLI NETO, CPF Nº 305.255.368-25; LUCAS SANTOS PATTO DE GOES, CPF Nº 337.510.078-73, E GABRIEL NICOLAU BIANCHI, CPF Nº 297.118.378-54, em trâmite perante a 1ª Vara Cível de Sorocaba. **Obs. 06:** Consta da Av. 07 da matrícula, indisponibilidade dos bens de CPF ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA., oriunda do processo de Execução Trabalhista nº 1000767-81.2020.5.02.0020, promovida por MARIA LUIZA DE ABREU ALMEIDA MANZANO, CPF Nº 043.939.648-45, em trâmite perante a 20ª Vara do Trabalho de São Paulo. **Obs. 07:** Consta da Av. 08 da matrícula, penhora nos autos da Ação de Execução, Processo nº 0029357-21.2020.8.26.0100, promovida por R.A ENGENHARIA DE FUNDAÇÕES RIO PRETO LTDA. – EPP, CNPJ Nº 07.292.846/0001-91, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo.

Obs. 8: Consta da Av. 09 da matrícula, indisponibilidade dos bens de CPF ENGENHARIA LTDA., oriunda dos autos da Ação de Execução, processo nº 0000289-38.2021.8.26.0602, em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba. **Obs. 09:** Consta da Av. 10 da matrícula, penhora nos autos da Ação de Execução Trabalhista, processo nº 0002323-97.2012.5.15.0071, promovida por ANTÔNIO NEVES DOS SANTOS, CPF Nº 155.780.248-31. **Obs. 10:** Consta da Av. 11 da matrícula, indisponibilidade dos bens de CPF ENGENHARIA LTDA., oriunda dos autos da Ação Federal, processo nº 5003338-16.2025.4.03.6105, em trâmite perante a 2ª Vara Federal de Campinas; **Obs. 11:** Conforme planilha de cálculos anexada aos autos pelo exequente – Evento 445 - datada de ago/26, o valor do débito exequendo perfazia o montante de R\$691.561,08. **Obs. 12:** Em consulta ao site da Prefeitura/SP, datada de 17/09/26, verificou-se débitos para o exercício atual no valor de R\$16.853,58, e Dívida Ativa no valor de R\$64.272,71. **Obs. 13:** Para o exercício do direito de preferência, é necessário que o interessado, além de estar cadastrado no site do gestor, encaminhe solicitação expressa para o e-mail: faroleiloes@terra.com.br, informando sua pretensão e qualificação completa, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias do início do praxeamento. **ÔNUS, TAXAS E IMPOSTOS:** O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Eventuais ônus, taxas ou impostos incidentes sobre o bem correrão por conta do arrematante ou adjudicante, com exceção dos débitos do § único do artigo 130 do CTN, que se sub-rogam sobre o preço dos bens. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Eu _____, escrevente conferi. Eu _____, coordenador subscrevi. São Paulo, de de _____.

Dra. Daniela Dejuste de Paula

Juíza de Direito