6ª Vara Cível.

Edital de 1ª e 2ª Praça de Bem Imóvel e para Intimação dos executados **FÁBIO FERREIRA RODRIGUES, CPF nº 031.881.295-99; SANDRA FEITOZA VIEIRA, CPF nº 261.644.818-13;** do coproprietário **JOÃO BATISTA VIEIRA DOS SANTOS, CPF Nº 385.982.213-68**, dos credores com penhora averbada **CAPITÃO ANTÔNIO ROSA INVESTIMENTOS SPE S/A, CNPJ Nº 29.574.451/0001-14; GUIAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ Nº 13.691.088/0001-87**; e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, requerida por **CASSEB SOCIEDADE DE ADVOGADOS, CNPJ nº 10.339.881/0001-23**. **Processo nº 0043901-72.2024.8.26.0100**

O Dr. Fábio Coimbra Junqueira, Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, na forma da Lei, etc. ... **FAZ SABER** aos que o presente edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que na forma do art. 879, II, 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 Sr. Ronaldo Sérgio M. R. Faro, Jucesp nº 191, no dia 02/02/2027, às 15:00 horas, terá início a 1ª praça e se estenderá por três dias subsequentes, encerrando-se em 05/02/2027, 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 que terá início imediatamente após o fechamento da primeira, e se encerrará no dia 25/02/2027, 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. Nos termos do art. 889, I, do CPC, 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 site 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 exeqüente 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 GESTOR**: 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. **DO AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Após a efetiva liquidação dos pagamentos acima, o auto de arrematação será assinado pelo Juiz. **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 praceamento seja cancelado após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, serão devidos os custos do leiloeiro, que serão arcados solidariamente pelas partes. **FALE CONOSCO:** Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Gestor Judicial, na Rua Princesa Isabel, 86, cj. 64/65, Brooklin - São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3105-4872 - email: faroleiloes@terra.com.br. **LOTE ÚNICO:** Apartamento nº 31, localizado no 3º andar do "EDIFÍCIO SANTA FILOMENA", à Rua Pinheiros, nº 1.186, no 45º subdistrito, Pinheiros, com área total de 93,15m², sendo 66,62 m² de área útil e 26,53 m² de área comum, cabendo-lhe a fração ideal de 12,414% no terreno descrito na inscrição de condomínio 553 deste Cartório. Contribuinte 015.046.0101-7 – Código Nacional de Matrícula nº 111138.2.0009709-15. Imóvel pertencente à matrícula nº 9.709, do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. De acordo com o laudo de avaliação

constante dos autos, a unidade é composta por uma sala, uma cozinha, um quarto e um banheiro, não dispondo de vaga de garagem, varanda ou elevador. Em razão da impossibilidade de acesso ao interior da unidade autônoma, a vistoria interna restou prejudicada. O imóvel encontra-se inserido em região urbana consolidada, com vocação predominantemente mista (residencial e comercial), contando com infraestrutura urbana completa. A região apresenta boa oferta de comércio e serviços, além de fácil acesso as vias principais e transporte público. VALOR DA AVALIAÇÃO: R$634.000,00 (seiscentos e trinta e quatro mil reais), de acordo com o laudo de avaliação de fls., constante dos autos, datado de março/2026. **VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO PELO ÍNDICE DO TJ/SP PARA outubro/2026: R$651.411,00 (seiscentos e cinquenta e um mil, quatrocentos e onze reais)**. **Obs.: 01:** Consta da Av. 14 da referida matrícula, penhora da metade ideal de 50% do imóvel, nos autos do processo nº 1005350-20.2022.8.26.0011, Ação de Execução, promovida por CAPITÃO ANTÔNIO ROSA INVESTIMENTOS SPE S/A, CNPJ Nº 29.574.451/0001-14, em trâmite perante a 4º vara Cível do Foro Regional de Pinheiros; **Obs. 02:** Consta da Av. 15 da referida matrícula, penhora da metade ideal de 50% do imóvel, nos autos do processo nº 1005350-20.2022.8.26.0011, Ação de Execução, promovida por CAPITÃO ANTÔNIO ROSA INVESTIMENTOS SPE S/A, CNPJ Nº 29.574.451/0001-14, em trâmite perante a 4º vara Cível do Foro Regional de Pinheiros; **Obs. 03:** Consta da Av. 17 da referida matrícula, penhora do imóvel, nos autos do processo nº 0042506-45.2024.8.26.0100, Ação de Execução Civil, promovida por GUIAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ Nº 13.691.088/0001-87, em trâmite perante a 9ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo; **Obs. 04:** Consta da Av. 18 da referida matrícula, a penhora destes autos; **Obs. 05:** Em consulta realizada no site da Prefeitura/SP , datada de 29/10/26, verificou-se constar dívidas em aberto no valor total de R$9.292,69 (nove mil, duzentos e noventa e dois reais e sessenta e nove centavos); **Obs. 06:** Foi encaminhado e-mail solicitando informações a respeito de eventuais débitos de condomínio para a imobiliária que administra o condomínio, porém ainda não se obteve retorno; **Obs. 07:** 1. **Deve-se observar o art. 843, §1º e §2º, do CPC, ou seja: *"Art. 843. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. §1º. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. §2º. Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor***

auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou o cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação"; **2. 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 praceamento. ÔNUS, TAXAS E IMPOSTOS**: 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 .

Dr. Fábio Coimbra Junqueira

Juiz de Direito