EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

O Dr. Daniel de Medeiros Silva Corró, Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, na forma da lei, nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a leilão os bens abaixo descritos, através do portal de leilões on-line da **DBM LEILÕES (www.dbmleiloes.com.br)**, a ser conduzido pelo Leiloeiro Oficial Danillo Fabricio Ballini Miani, inscrito na JUCESP sob o nº 1.148, em condições que segue:

Processo: 1012208-22.2025.8.26.0002 – execução de título extrajudicial
Exequente: Condominio Residencial Plano & Cupece - CUPECE II
Executado: Carlos Henrique Maia Da Silva (CPF nº 353.799.468-01)
Interessados: Caixa Econômica Federal, Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda, e Plano Peroba Empreendimentos Imobiliários Ltda

1. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL;** Direitos decorrentes da propriedade fiduciária que o executado possui sobre o APARTAMENTO nº 1108, localizado no 11º pavimento da TORRE "B", integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & CUPECÊ - CUPECÊ II", situado na Avenida Cupecê, nº 1.808, Rua Particular e Rua João Gomes Batista, na Quadra "J", da Vila Lucita, no Bairro da Campininha, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa coberta edificada de 27,710m²; mais a área comum coberta edificada de 7,757m²; totalizando a área edificada de 35,467m²; mais a área comum descoberta de 5,549m²; perfazendo a área total (construída + descoberta) de 41,016m²; correspondendo uma fração ideal no solo de 0,003142. **Matrícula n° 458.216 do 11° CRI de São Paulo.**
   OBS1: O eventual arrematante não se tornará proprietário do imóvel; tão somente titular dos direitos aquisitivos sobre o bem, sub-rogando-se na posição contratual do devedor fiduciante, independentemente da vontade do proprietário fiduciário. O arrematante passará a ter a obrigação de pagar todas as prestações do financiamento que estiverem em aberto, devidas ao proprietário fiduciário. Não consta dos autos o valor de eventual saldo devido à CEF.

2. **ÔNUS:** Av. 3 – penhora exequenda

3. **VALOR DA DÍVIDA:** R$ 3.282,84 (fevereiro/2026)

4. **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** R$ 234.000,00 (maio/2026) atualizado pela Tabela do Tribunal de Justiça para **R$ 235.827,14**

5. **VISITAÇÃO -** Não há visitação.

6. **DATAS DAS PRAÇAS**: **1ª Praça começa em 19/10/2026, às 10h30, e termina em 22/10/2026, às 10h30; 2ª Praça começa em 22/10/2026, às 10h30, e termina em 11/11/2026, às 10h30**. Os horários considerados são os de Brasília/DF.

7. **CONDIÇÕES DE VENDA–** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ªPraça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a **60%** do valor da avaliação (2ªPraça). O lance deverá ser ofertado obrigatoriamente pela Internet, através do Portal www.dbmleiloes.com.br, e será imediatamente divulgado on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, II § 1º, § 2º, § 7º e § 8º do CPC). A apresentação de proposta parcelada não suspende as praças do leilão (Art. 895, § 6º, CPC), independentemente do momento em que a mesma foi formulada, e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC). Em caso de proposta parcelada endereçada ao MM. Juízo, e eventualmente homologada, o proponente fica obrigado a pagar a comissão de 5% devida à DBM LEILÕES. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado. O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

8. **OFERTA DE LANCE COM CRÉDITO DO PRÓPRIO PROCESSO**: Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem por conta do crédito do próprio processo. Se o crédito for insuficiente para a aquisição do bem deverá ser complementado no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º CPC). Neste caso deverá o credor pagar o valor da comissão, nos termos previstos no edital.

9. **PAGAMENTO** - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp**,** respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Logo após o encerramento da praça o arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

10. **DO INADIMPLEMENTO** - Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, a qualquer momento, ainda será cobra da multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução

prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

11. **COMISSÃO DO LEILOEIRO**- O arrematante deverá pagar ao leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento**) sobre o preço de arrematação do bem. A comissão devida não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas. O pagamento desta comissão deverá ser efetuado no prazo de 24 horas, mediante depósito judicial em guia que será encaminhada ao arrematante.

12. **INTIMAÇÃO -** Pelo presente edital ficam INTIMADOS a(s) parte (s), o executado(s), bem como seu (s) cônjuge (s), se casado(s) for (em), credor (es) fiduciário(s) /hipotecário(s) /preferencial (is), coproprietário(s), promitente(s) comprador (es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor (es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados. 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 artigo 889 do CPC.

13. **REMIÇÃO/DESISTÊNCIA/ACORDO -** Caso as partes celebrem acordo ou ocorra a quitação da dívida, antes do término do certame, deverá o executado, ou aquela que der causa ao cancelamento, indenizar o leiloeiro pelas custas e despesas incorridas com o leilão, não incidindo, no caso, direito à percepção de comissão, salvo na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação (art. 7º, §§ 1º,2º e 3º, da Resolução 236/16 do CNJ)

14. **DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Em caso de arrematação, os débitos de condomínio, por sua natureza “propter rem”, bem como os débitos de IPTU, acrescidos das parcelas vincendas até a realização da alienação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais (Art. 323,Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN e Tema 1134 do STJ), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, sendo que a baixa de eventuais gravames se dará nos termos do Art. 320-G da Resolução nº 188/24 do CNJ, ou seja, o MM. Juízo da causa determinará a baixa dos graves, sendo o custo de responsabilidade do arrematante, que também deverá se certificar da comunicação a quem de direito. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Em caso de haver Hipoteca gravada na matrícula, esta será cancelada nos termos do Art. 1.499, inc. VI, do Código Civil. Lavrado o auto de arrematação, com a subscrição deste por todos aqueles indicados por lei, a responsabilidade pelas obrigações de natureza propter rem passam a ser do arrematante, independentemente da imissão na posse, expedição de carta de arrematação ou registro desta.

15. **DA FRAUDE** - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência

16. **DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Perante o Ofício onde está tramitando a ação, e, pelo telefone (11) 94836-7950 e e-mail: contato@dbmleiloes.com.br. Para participar acesse www.dbmleiloes.com.br. Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 04 de setembro de 2026.

_____

Daniel de Medeiros Silva Corró
JUIZ DE DIREITO