

2ª Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa

Edital de 1º e 2º leilão dos direitos sobre bem imóvel e para intimação de Rosana de Faria Couto, inscrita no CPF nº 042.763.518-71 e Edson Ribeiro do Couto, inscrito no CPF sob nº 812.844.548-00, bem como da promitente vendedora Chemin Construtora S/A, inscrita no CNPJ nº 43.109.891/0001-21 expedido nos autos da ação de Procedimento Comum Cível, que lhe requer Condomínio Edifício Chácara Monte Verde I e II, regularmente inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.514.961/0001-14, Processo nº 0023147-44.2003.8.26.0004

O Dr. Seung Chul Kim, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa, do Estado de São Paulo, na forma da lei, etc...

Faz Saber que o Leiloeiro Oficial, Sr. Irani Flores, JUCESP 792, levará a leilão público para venda e arrematação, no local e hora descritos no edital com transmissão pela internet e disponibilização imediata na plataforma de leilões eletrônicos, www.leilaobrasil.com.br.

Do Início e encerramento do Leilão: Início do 1º leilão em 31/10/2025 às 10:02 horas e encerramento do 1º leilão em 03/11/2025 às 10:02 horas, em não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação atualizada para a data supra, seguir-se-á sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em 28/11/2025 às 10:02 horas, não sendo aceito lances inferiores a 60% do valor da avaliação atualizada para a data da abertura do leilão que deverá ser ofertados diretamente na plataforma através da internet.

Direitos sobre o Apartamento nº 163, tipo "II", Bloco A/01, no 16º andar do Edifício Chácara Monteverde I, situado à Rua Antônio Pires nº 810, bairro Vila Albertina, 4º subdistrito Nossa Senhora do Ó, possui a fração ideal de 0,5780% do terreno, a área útil de 166,82m², a área comum de 45,63m² e a área total construída de 212,45m², confrontando pela frente, em relação de quem da Rua

Antônio Pires olha para o imóvel, com o apartamento de nº 161 do andar, hall, poço de elevador e duto, pelo lado direito com o apartamento nº 165 do andar e o duto, pelo lado esquerdo e fundos com área de recuo do edifício. Matrícula-Mãe nº 96.282 do 8º CRI de São Paulo. Matrícula individualizada 207.059 do 8º CRI de São Paulo. Ônus: Consta na Av. 01. Penhora nos autos do processo nº 0002858-51.2017.8.26.0020 da 3ª Vara Cível do Foro da Nossa Senhora do Ó. Os direitos sobre a Vaga dupla de garagem nº 120-121, tipo III, coberta, localizada no subsolo nível 101.20 do Edifício Chácara Monteverde I, situado à Rua Antônio Pires nº 810, bairro Vila Albertina, 4º subdistrito Nossa Senhora do Ó, possui a fração ideal de 0,1627% do terreno, a área útil de 20,00m², a área comum de 48,58m² e a área total construída de 68,58m². Matrícula-Mãe nº 96.282 do 8º CRI de São Paulo. Matrícula individualizada 207.060 do 8º CRI de São Paulo. Ônus: Consta na Av. 01. Penhora nos autos do processo nº 0002858-51.2017.8.26.0020 da 3ª Vara Cível do Foro da Nossa Senhora do Ó. Contribuinte: 076.119.0218-0 – dívidas junto à Prefeitura no valor de R\$ 59.449,46. Contribuinte: 076.119.0474-4 – dívidas junto à Prefeitura no valor de R\$ 28.661,21 (setembro/2025). Conforme fls. 703/704 Débito exequendo 424.657,00 (setembro/2025).

Total da Avaliação R\$ 1.131.071,08 (maio/2015), que atualizado para setembro de 2025 perfaz a quantia de R\$ 1.947.620,76.

Quem pode ofertar lances: É permitido a todos interessados fazer lances diretamente no sistema gestor, desde que, cadastrado e habilitado com no mínimo 24 horas que antecedem o encerramento do leilão; exceto os que se enquadrem no art. 890 do CPC ainda que cadastrados e habilitados no sistema.

Da Prorrogação do Leilão: Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento, o sistema prorrogará automaticamente por mais

três minutos sucessivamente para que todos tenham as mesmas chances.

Da Comissão: A comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor da arrematação e deverá ser depositada nos autos.

Da Adjudicação: Condicionada aos termos do art. 876 e 892, § 1º do código de processo civil.

Do pagamento: O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o pagamento da arrematação e da comissão.

Do pagamento parcelado: Se o interessado optar pelo parcelamento da arrematação deverá enviar proposta por escrito e depois ofertar os lances diretamente no sistema gestor www.leilaobrasil.com.br, ressaltando que o valor da entrada não poderá ser inferior a 25% do valor do lance ofertado e o parcelamento por prazo superior a 30 meses atualizado pelos índice do TJSP, as parcelas mensais deverão ser paga mensalmente contados 30 dias da data do deferimento, cuja guia deverá ser gerada pelo próprio arrematante diretamente no site do

TJSP; <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/pages/custas/inicial>

.

Das Garantias: Os bens serão vendidos em caráter "ad corpus", e no estado em que se encontram, cabendo exclusivamente ao interessado fazer a verificação inclusive processual antes de ofertar lances; ressaltando que as visitas nem sempre é possível uma vez que na maioria das vezes os bens se encontram na posse do executado.

Responsabilidade outras: Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, art. 24 do Provimento CSM 1625/2009; exceto os que se enquadrem nos art. 130, § único do CTN e art. 908, § 1º do código de processo civil.

Recursos: Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento.

Da Carta de arrematação: A carta de arrematação será expedida pelo MM. Juiz nos termos dos art. 901 e 903 do código de processo civil.

Dúvidas e Esclarecimentos: pessoalmente perante a Unidade de Processamento Judicial da 1ª a 4ª Varas Cíveis do Foro Regional IV da Capital de São Paulo ou no escritório do leiloeiro oficial, Sr. Irani Flores, Av. Gaspar Vaz da Cunha nº 258, SP - Capital, ou ainda, pelo telefone (55 11) 3965-0000 / Whats App (55 11) 95662-5151, e e-mail: atendimento@leilaobrasil.com.br.

Ficam os executados, bem como eventuais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais, será o edital "por extrato", afixado e publicado na forma da lei, Provimento CGJ nº 32/2018, art. 428.1.2, e art. 887, § 2º do CPC. São Paulo, 26/09/2025