

## 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](http://www.leilaobrasil.com.br).

Do Início e encerramento do Leilão: Início do 1º leilão em 06/02/2026 às 10:05 horas e encerramento do 1º leilão em 09/02/2026 às 10:05 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 06/03/2026 às 10:05 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: O parcelamento da arrematação dar-se-á nos termos da Lei; não sendo aceitos valor inferior a 25% do valor do lance ofertado para pagamento a vista e prazo não superior a 30 parcelas mensais e consecutivas, Artigo 895, §2º, §7º e §8º, todos do CPC, Artigo 14 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ e artigo 264 da NSCGJ 16/2025 compreendendo a ampla divulgação e transparência necessárias ao judiciário; podendo o interessado ofertar "Real Time dentro do Auditório Virtual", valor e quantidade de parcelas diferente para cada lance ofertado. As guias para pagamento das parcelas mensais deverão ser geradas pelo próprio arrematante diretamente no site do Tribunal. O interessado deverá atentar para o disposto nos demais parágrafos do artigo 895 quanto ao valor da parcela mensal, do vencimento, das garantias, da atualização mensal das parcelas vincendas e da decisão exarada pelo MM. Juiz nos autos.

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, exceto os que se enquadrem no art. 130, § único do CTN e art. 908, § 1º do código de processo civil. Caberá também ao arrematante juntar comprovantes, solicitar as baixas de gravames e outras restrições que recaiam sobre o bem arrematado diretamente ao órgão competente.

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](mailto: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, 26/11/2025