

Edital de 1º e 2º leilão dos direitos sobre bens imóveis e para intimação de Agnaldo Alves Leite, Vanessa Arruda Leite e Viviane Arruda Leite, bem como da promitente vendedora Chemin Construtora S/A, expedido nos autos da ação de Procedimento Sumário, que lhe requer Condomínio Edifício Residencial Tower Block. Processo nº 0100020-21.2008.8.26.0001

A Dra. Fernanda Rossanez Vaz da Silva, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana, 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 05/09/2025 às 10:45 horas e encerramento do 1º leilão em 08/09/2025 às 10:45 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 03/10/2025 às 10:45 horas, não sendo aceito lances inferiores a 60% do valor da avaliação atualizada pelos índices do TJSP para a data da abertura do leilão que deverá ser ofertado diretamente na plataforma através da internet.

Bens: Lote 1 – Os direitos pertencentes aos executados sobre o Apartamento sob nº 35, Tipo "I", localizado no 3º andar do "Residencial Tower Block", situado à Rua Dona Maria Custódia nº 197, da Vila Benevente, Chora Menino, 8º Subdistrito – Santana, contendo a área útil de 83,41m², área comum de 29,01m² e área total construída de 112,42m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,767%. Contribuinte: 072.023.0114-8. Débitos encontradas no site da Prefeitura Municipal: R\$ 53.063,38 (julho/2025). Matrícula nº 100.885 do 3º CRI de São Paulo. Ônus: Consta na Av.2, a penhora do imóvel pelo processo

nº 0194107-59.0300.8.26.0090 da Vara das Execuções Fiscais Municipais de São Paulo. Consta na Av.3, a penhora do imóvel pelo processo nº 0210209-74.0000.8.26.0090 da Vara das Execuções Fiscais Municipais de São Paulo. Consta na Av.5, a penhora do imóvel pelo processo nº 0100020-21.2008.8.26.0001 da 2ª Vara Cível de Santana.

Avaliação: R\$ 706.831,34 (julho/2025).

Lote 2 – Os direitos pertencentes aos executados sobre a Vaga coberta sob nº 05, Tipo "I", localizado no 1º subsolo do "Residencial Tower Block", situado à Rua Dona Maria Custódia nº 197, da Vila Benevente, Chora Menino, 8º Subdistrito – Santana, contendo a área útil de 10,00m<sup>2</sup>, área comum de 14,86m<sup>2</sup> e área total construída de 24,86m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,093%. Contribuinte: 072.023.0210-1. Débitos encontradas no site da Prefeitura Municipal: R\$ 1.068,19 (julho/2025). Matrícula nº 100.929 do 3º CRI de São Paulo. Ônus: Consta na Av.5, a penhora do imóvel pelo processo nº 0100020-21.2008.8.26.0001 da 2ª Vara Cível de Santana.

Avaliação: R\$ 84.427,07 (julho/2025).

Lote 3 – Os direitos pertencentes aos executados sobre a Vaga coberta sob nº 06, Tipo "I", localizado no 1º subsolo do "Residencial Tower Block", situado à Rua Dona Maria Custódia nº 197, da Vila Benevente, Chora Menino, 8º Subdistrito – Santana, contendo a área útil de 10,00m<sup>2</sup>, área comum de 14,86m<sup>2</sup> e área total construída de 24,86m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,093%. Contribuinte: 072.023.0211-1. Débitos encontradas no site da Prefeitura Municipal: R\$ 5.705,34 (julho/2025). Matrícula nº 100.930 do 3º CRI de São Paulo. Ônus: Consta na Av.3, a penhora do imóvel pelo processo nº 0100020-21.2008.8.26.0001 da 2ª Vara Cível de Santana.

Avaliação: R\$ 84.427,07 (julho/2025).

Total da Avaliação: 875.685,48 (julho/2025).

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 gestor.

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 artigo 7º da Resolução 236/2016 do CNJ, não estando incluída no valor da arrematação e deverá ser paga diretamente ao Leiloeiro Oficial.

Da Adjudicação: Condicionada aos termos do art. 876 e 892, §1º do CPC.

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; Artigo 895, §2º, §7º e §8º, todos do CPC e Artigo 14 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ, compreendendo a ampla divulgação e transparência necessárias ao judiciário; ainda, poderá 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; deverá também o interessado atentar para o disposto nos demais parágrafos do artigo 895 quanto ao valor da parcela, das garantias, da atualização mensal das parcelas vincendas e da decisão exarada pela MM. Juíza 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 CPC.

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

Da Carta de arrematação: A carta de arrematação será expedida pela MM. Juíza nos termos dos art. 901 e 903 do CPC.

Dúvidas e Esclarecimentos: pessoalmente perante o 2º Ofício Cível, ou no escritório do Leiloeiro Oficial, Sr. Irani Flores, Avenida Paulista nº 2421, 2º andar, 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, 30/06/2025