

Edital de Leilões Eletrônicos

Artigos 881 e seguintes da Lei 13.105/2015 (CPC/2015)

03ª Vara e Ofício Cível do Foro Regional de Jabaquara da Comarca de São Paulo/SP.

Edital de Leilões Eletrônicos de Direitos de Aquisição e Posse sobre Bem Imóvel e para Intimação do(s) executado(s) José Octávio Braga (RG 7.107.223 e CPF 696.765.858-15), Patricia Braga Petroni (RG e CPF 300.621.198-77), Marcela Braga (RG e CPF desconhecidos), do Espólio de Vera Lucia Calli Braga (RG 12.845.032-0 e CPF 251.212.848-29), nas pessoas do viúvo José Octávio Braga e das filhas Patricia Braga Petroni e Marcela Braga, de Roque Incorporações Imobiliárias Ltda. (CNPJ 43.952.647/0001-26), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Gomes da Costa Construções e Negócios Imobiliários Ltda.(CNPJ 61.092.946/0001-10), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Prefeitura do Município de São Paulo (CNPJ 46.395.000/0001-39), além de eventuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, do(s) exequente(s) Condomínio Edifício Flamingo Park (CNPJ 01.942.491/0001-52), na pessoa da(o) síndica(o), expedido nos autos da Execução de Título Extrajudicial nº 1013265-09.2024.8.26.0003.

O Dr. Laurence Mattos, MM Juiz de Direito da 03ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara da Comarca de São Paulo/SP, na forma da lei e etc., faz saber que por meio do sistema gestor de leilões eletrônicos Casa Reis Leilões, de titularidade do leiloeiro oficial Eduardo dos Reis (Jucesp nº 748), levará às hastas públicas o Bem ao final descrito.

O 1º. (Primeiro) Leilão terá início dia 25 (vinte e cinco) de Agosto de 2026, 12:00:00 horas e término dia 28 (vinte e oito) de Agosto de 2026, 12:00:00 horas, oportunidade em que o Bem será entregue a quem mais der acima do valor da avaliação atualizada.

O 2º (Segundo) Leilão, caso não haja licitantes em primeira apregoação, terá início dia 28 (vinte e oito) de Agosto de 2026, 12:01:00 horas e término dia 17 (dezesete) de Setembro de 2026, 12:00:00 horas, ocasião em que o Bem será entregue a quem mais der, rejeitados lances inferiores ao equivalente a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada do respectivo lote, afastado com isto o preço vil (art. 885 e parágrafo único do art. 891 do CPC/2015).

Hospedagem das Hastas Públicas. Os leilões eletrônicos estão hospedados no seguinte endereço:

https://www.casareisleiloes.com.br/lote/ape-na-saude-com-75m_-e-40-de-desconto/4733

Condições de Oferta. O Bem será ofertado para arrematação em lote único (art. 893 do CPC/2015), no estado de conservação em que se encontra, em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes dos registros imobiliários, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente.

Pagamentos. O preço da arrematação é composto pelo valor do lance vencedor e a comissão do leiloeiro oficial.

O valor do lance vencedor será pago à vista ou parcelado em até 30 (trinta) vezes, com pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista, cf. art. 892 do CPC/2015, por meio de depósito judicial e sob pena de desfazimento da arrematação.

Os lances para pagamento à vista do preço serão formulados eletronicamente, na sala de hospedagem das hastas públicas e o interessado em formular lances deverá estar previamente cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de seu interesse.

Após cadastro e aprovação, a solicitação de habilitação para participar das hastas públicas será formulada na sala de hospedagem dos respectivos leilões, bastando clicar no botão "Habilite-se" ali disponível.

As propostas para pagamento parcelado do preço devem respeitar os parâmetros do art. 895 do CPC e ser apresentadas de maneira eletrônica também na sala de hospedagem dos leilões, em ambiente exclusivo e distinto daquele para captação de ofertas para pagamento à vista do preço.

Para formular proposta para pagamento parcelado do preço o usuário deverá estar cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de interesse, assim como para apresentação de lances para pagamento à vista.

Cada uma das parcelas do preço será acrescida de correção monetária calculada a partir da data da arrematação até o dia do pagamento e com base na tabela prática do E. TJSP para cálculos judiciais.

A captação de propostas para pagamento ocorrerá até o exato momento da captação do primeiro lance para pagamento à vista.

O lance para liquidação à vista do preço sempre prevalecerá sobre propostas de pagamento parcelado, nos termos do § 7º do art. 895 do CPC.

A comissão devida ao leiloeiro oficial será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante, cf. parágrafo único do art. 884 do CPC, e será paga no ato da arrematação, sob pena de desfazimento, por meio de depósito endereçado para conta corrente em instituição bancária a ser indicada pelo sistema gestor na ocasião a aquisição judicial.

A comissão devida ao leiloeiro oficial titular do sistema gestor judicial não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por razões alheias à vontade do arrematante e mediante determinação judicial.

Penalidades. Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, o licitante que tiver apresentado o segundo maior lance ou proposta será consultado sobre interesse no prosseguimento da aquisição, nos termos do respectivo Edital de Hastas Públicas, bem como instruído para pagamentos.

Decorridos o prazo sem que a(o) arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

O não pagamento do preço da aquisição, de seu complemento e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remisso a perda da caução inicial em favor do exequente e a perda da comissão em favor do leiloeiro oficial, conforme o artigo 897 do Código de Processo Civil, com a aplicação para o adquirente remisso do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

Nos termos do artigo 26 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça e do artigo 270 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, não sendo efetuados os depósitos em pagamento do preço da arrematação, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao Juízo,

informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz.

Na hipótese de não pagamento do preço da aquisição, de seu complemento e/ou da comissão do leiloeiro oficial serão informados do ocorrido a Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo; o Ofício da Portaria dos Auditórios e das Hastas Públicas deste Foro Central da Comarca da São Paulo; e a Promotoria de Justiça Cível do Ministério Público do Estado de São Paulo, para a adoção das medidas legais cabíveis face o arrematante remisso.

Lote em Hastas Públicas. Direitos de Aquisição e Posse sobre 01 (um) Apartamento nº 53, localizado no 5º andar do Edifício Flamingo Park, situado na Rua Jaci nº 227, na Saúde - 21º Subdistrito. Um Apartamento com a área privativa de 74,60m², área comum de 41,211m², área de garagem de 40,540m² (02 vagas), área total de 156,351m², e fração ideal no terreno de 3,2044%, cabendo-lhe o direito de uso de duas vagas na garagem coletiva.

Matrícula nº 177.769 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Inscrição Municipal nº: 309.017.0050-6.

Matrícula. Figuram como titulares da propriedade e domínio as empresas Roque Incorporações Imobiliárias Ltda. (CNPJ 43.952.647/0001-26) e Gomes da Costa Construções e Negócios Imobiliários Ltda. (CNPJ 61.092.946/0001-10), na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada; e

penhora oriunda desta Execução de Título Extrajudicial nº 1013265-09.2024.8.26.0003 (Av. 03).

José Octavio Braga (RG 7.107.223 e CPF 696.765.858-15) e Vera Lucia Calli Braga (RG 12.845.032-0 e CPF 251.212.848-29), enquanto casados, tornaram-se detentores dos Direitos de Aquisição e de Posse apregoados por meio de "Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra e Outras Avenças" firmado com as titulares da propriedade e domínio em 01 de fevereiro de 1997 e com previsão de pagamento do preço daquele negócio por meio de 64 (sessenta e quatro) parcelas mensais e consecutivas, vencida a primeira em 15 de fevereiro de 1997 e as demais no mesmo dia dos meses seguintes, ou seja, o pagamento da última parcela estava previsto para 15 maio de 2002 (cópia simples às fls. 28/44).

Não há notícia da liquidação das obrigações ali assumida pelos compradores.

Não há notícia de que os detentores da propriedade e domínio tenham promovido eventual cobrança judicial ou extrajudicial de valores relativos ao negócio em questão.

Vera Lucia Calli Braga faleceu em 24 de junho de 2019 deixando o viúvo José Octavio Braga e as filhas Patricia Braga Petroni e Maria Braga (pag. 45).

Não se verifica a abertura de arrolamento, inventário ou partilha de bens (pags. 46, 47 e 48).

Nada disto foi levado a registro ou averbação na matrícula do imóvel.

Posse. Os executados José Octavio Braga e Patricia Braga Petroni informaram em 17 de dezembro de 2025 que "as cartas de citação foram recebidas pela coexecutada Marcela, que reside sozinha no local" - fls. 213/217.

Débitos Tributários. Pesquisa feita em 18 de junho de 2026 indicou que sobre o imóvel pesam débitos de IPTUs inscritos na dívida ativa, relativos aos anos 2011 até 2025 e no valor de R\$ 118.179,09. Há R\$ 5.614,22 de 2026.

Débitos de Condomínio. Trata-se de Execução de Título Extrajudicial para cobrança de cotas condominiais e respectivos encargos devidos pela unidade nº 53 do condomínio credor desde dezembro de 2023.

O valor executado era de R\$ 12.187,64 (doze mil, cento e oitenta e sete reais e sessenta e quatro centavos) em 15 de maio de 2024 (fls. 49/53).

Avaliação. Valor Original: R\$ 570.000,00 em nov/2025. Valor Atualizada: R\$ 590.586,46 em jun/2026.

Crédito Executado. O valor executado era de R\$ 12.187,64 (doze mil, cento e oitenta e sete reais e sessenta e quatro centavos) em 15 de maio de 2024 (fls. 49/53).

Dispositivos legais. Além de cada um dos dispositivos legais acima citados, serão aplicados na alienação em voga o parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, para fins de sub-rogação dos débitos tributários de caráter propter rem sobre o produto da arrematação, se o caso; os artigos 1499 a 1501 do Código Civil, para fins de levantamento da hipoteca, se o caso; além de quaisquer outras normas e dispositivos legais cujo MM Juízo expropriatório entenda pertinentes e cabíveis.

Do Acordo ou Remição da Execução. Na hipótese de remição ou acordo após a realização da alienação, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, nos termos do § 4º do artigo 267 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral do Poder Judiciário de São Paulo e conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min.

Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317); e, na hipótese de remição ou acordo após a publicação do edital de hastas públicas, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor pago para satisfação da execução, conforme acima.

Do Cancelamento ou Suspensão das Hastas Públicas. Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso as hastas públicas vierem a ser canceladas ou suspensas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, as quais deverão ser pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

Recursos. Dos autos não se verifica recurso pendente de julgamento.

Informações Finais. Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, inclusive o pagamento de ITBI Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, laudêmio, aforamento, tarifas, emolumentos, registros e averbações cartorárias, extração de certidões e demais documentos; bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

Intimações. Pelo presente edital ficam intimados das designações e dos termos supra, na hipótese de não localizados para intimações pessoais, José Octávio Braga, (RG 7.107.223 e CPF 696.765.858-15), Patricia Braga Petroni (RG e CPF 300.621.198-

77), Marcela Braga (RG e CPF desconhecidos), Espólio de Vera Lucia Calli Braga (RG 12.845.032-0 e CPF 251.212.848-29), nas pessoas do viúvo José Octávio Braga e das filhas Patricia Braga Petroni e Marcela Braga, Roque Incorporações Imobiliárias Ltda. (CNPJ 43.952.647/0001-26), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Gomes da Costa Construções e Negócios Imobiliários Ltda.(CNPJ 61.092.946/0001-10), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), a Prefeitura do Município de São Paulo (CNPJ 46.395.000/0001-39), além de eventuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, o(s) exequente(s) Condomínio Edifício Flamingo Park (CNPJ 01.942.491/0001-52), na pessoa da(o) síndica(o).

E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 18 de Junho de 2026. Eu, , Escrevente, digitei. Eu, , Escrivã(o) Diretor(a), subscrevi.

Laurence Mattos

Juiz de Direito