

---

## Lote em Leilão Judicial

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

Processo nº 1013265-09.2024.8.26.0003.

Apto. - R. Jaci, 227, 05º andar, Chácara Inglesa

### Da Descrição.

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 Municipalidade / INCRA nº 309.017.0050-6

### Da Matrícula do Imóvel.

Da(s) Matrícula(s) do(s) imóvel(eis) sob análise se verifica o seguinte:

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.

### **Da Posse do Imóvel.**

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.

### **Dos Débitos de Condomínios.**

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).

### **Dos Débitos de IPTU ou ITR.**

Inscrição Municipalidade / INCRA nº 309.017.0050-6

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.

---

### **Da Avaliação do Imóvel.**

Valor da Avaliação Original: R\$ 570.000,00 para nov/2025

Valor Avaliação Atualizado: R\$ 590.586,46 para jun/2026

### **Datas e horários do Leilão.**

#### **1º (Primeiro) Leilão.**

Início: 25 (vinte e cinco) de Agosto de 2026, 12:00:00hs

Término: 28 (vinte e oito) de Agosto de 2026, 12:00:00hs

#### **2º (Segundo) Leilão.**

Início: 28 (vinte e oito) de Agosto de 2026, 12:01:00hs

Término: 17 (dezesete) de Setembro de 2026, 12:00:00hs

### **Da 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/](https://www.casareisleiloes.com.br/lote/ape-na-saude-com-75m_-e-40-de-desconto/4733/)