

1ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositários **COSMO RIBEIRO MARTINS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 247.745.758-60; **e seu cônjuge DAIANA DA SILVA PEREIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 094.153.967-92; **bem como da credora fiduciária VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ nº 08.769.451/0001-08.

O Dr. João Paulo Sbragia De Carvalho, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **CONDOMÍNIO VISTA GOLF** em face de **COSMO RIBEIRO MARTINS - Processo nº 1033098-89.2019.8.26.0002**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 17/08/2026 às 15:30 h** e se encerrará **dia 20/08/2026 às 15:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 20/08/2026 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 10/09/2026 às 15:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial, antes do início do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso isso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, ou, no caso de desistência, o mesmo percentual sobre o valor do débito atualizado.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 373.408 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Apartamento nº 31, localizado no 3º andar ou pavimento da "TORRE 1", integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO VISTA GOLF", situado na Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux, nº 1.000, Rua Maestro Joaquim Capocci e Rua Galeno de Castro, em Jurubatuba, no 29º Subdistrito, Santo Amaro, com a área privativa de 181,58m², nesta já incluída a área de 3,00m² referente ao Depósito nº 05 localizado no 2º Subsolo, e a área comum de 125,38m², nesta já incluída a área referente a 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada no 2º e 1º Subsolos, para a guarda de igual número de automóveis, sujeitos à utilização de manobrista, perfazendo a área total de 306,96m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,5001% no terreno e demais coisas comuns do condomínio. **Consta na Av.05, 06 e 07 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária ao BANCO MAXIMO S/A. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10019607420155020710, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos de COSMO RIBEIRO MARTINS. **Consta na Av.13 desta matrícula** a existência do Processo nº 1005807-85.2017.8.26.0002, requerido por BANCO BRADESCO S/A contra COSMO RIBEIRO MARTINS, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10010314120155020710, foi determinada a indisponibilidade dos bens e

direitos de COSMO RIBEIRO MARTINS. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10006908320185020718, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos de COSMO RIBEIRO MARTINS. **Consta na Av.22 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10013730520175020703, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos de COSMO RIBEIRO MARTINS. **Consta na Av.23 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10019768420175020701, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos de COSMO RIBEIRO MARTINS. **Consta na Av.24 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10007970420165020717, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos de COSMO RIBEIRO MARTINS. **Consta na Av.25 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10015100520185020718, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos de COSMO RIBEIRO MARTINS. **Consta na Av.26 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10020458320175020712, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos de COSMO RIBEIRO MARTINS. **Consta na Av.27 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10012308520185020701, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos de COSMO RIBEIRO MARTINS. **Consta na Av.28 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10003120920175020704, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos de COSMO RIBEIRO MARTINS. **Consta na Av.29 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10021844520165020720, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos de COSMO RIBEIRO MARTINS. **Consta na Av.30 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.32 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10003437820175020720, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos de COSMO RIBEIRO MARTINS. **Consta na Av.33 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10012352420165020719, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos de COSMO RIBEIRO MARTINS. **Consta na Av.34 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10019774820175020708, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos de COSMO RIBEIRO MARTINS. **Consta na Av.35 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10011750220165020703, foi determinada a indisponibilidade dos bens e direitos de COSMO RIBEIRO MARTINS.

Contribuinte nº 088.155.0009-1. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 112.473,30 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 10.126,70 (07/07/2026).

Valor da Avaliação: R\$ 1.700.000,00 (Um milhão e setecentos mil reais) para março de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta nos eventos 285 e 300 que a credora fiduciária do contrato relativo ao imóvel possui atual denominação de VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 1001373-05.2017.5.02.0703, em trâmite na 3ª Vara Trabalhista do Foro da Comarca de São Paulo/SP.

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 1001133-16.2017.5.02.0703, em trâmite na 3ª Vara Trabalhista do Foro da Comarca de São Paulo/SP.

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 1000949-70.2016.5.02.0711, em trâmite na 11ª Vara Trabalhista do Foro da Comarca de São Paulo/SP.

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 1000279-23.2016.5.02.0714, em trâmite na 14ª Vara Trabalhista do Foro da Comarca de São Paulo/SP.

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 1001030-73.2017.5.02.0714, em trâmite na 14ª Vara Trabalhista do Foro da Comarca de São Paulo/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 489.475,41 (janeiro/2026).

São Paulo, 08 de julho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. João Paulo Sbragia De Carvalho
Juiz de Direito