

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Caetano do Sul/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **METALSINC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 18.121.788/0001-50; **PAULO SERGIO FURLAN BRAGA (depositário)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 057.027.378-14; **bem como seu cônjuge, se casado for; e do interessado CONDOMINIO EDIFÍCIO VALERIA.**

A Dra. Érika Ricci, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Caetano do Sul/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 do **Cumprimento de sentença** ajuizado por **BRASIL SPECIAL SITUATIONS/ FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS** em face de **METALSINC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA e Outro - Processo nº 0006359-56.2019.8.26.0565**, 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 04/05/2026 às 16:30 h** e se encerrará **dia 07/05/2026 às 16:30 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 07/05/2026 às 16:31 h** e se encerrará no **dia 28/05/2026 às 16:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta 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 **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

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. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

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). (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. 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 sobre 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 guia de depósito 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

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: MATRÍCULA Nº 12.451 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL/SP - IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO DUPLEX nº 113, localizado nos 11º e 12º andares, do "EDIFÍCIO VALERIA", à Rua Piauí, nº 990, nesta cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, com a área útil de 138,43 m², a área comum de divisão proporcional de 26,48 m², a área comum de divisão não proporcional (duas vagas de garagem) de 49,76 m², e a área total construída de 214,67 m², correspondendo à fração ideal de 3,7479% no terreno e demais coisas de uso comum, localizado na parte posterior do edifício, sendo que na sua parte inferior, situada no 11º andar, confronta-se, pela frente, tomando-se por base o alinhamento da Rua

Piauí, com o hall do andar e caixa de escadas e pelo lado esquerdo, com a parede lateral esquerda do edifício, pelo lado direito, com a parede inferior do apartamento nº 114 e pelos fundos, com o recuo de fundos do edifício e na parte superior, situada no 12º andar, confronta-se, pela frente, com o hall do andar e caixa de escadas, pelo lado direito, com a parte superior do apartamento nº 114, pelo lado esquerdo, com a parede lateral esquerda do edifício e pelos fundos, com o recuo de fundos do edifício. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 252/99, em trâmite na 3ª Vara Cível de São Caetano do Sul/SP, requerido por LUIZ ANTONIO LOPES, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0004999-58.2019.8.26.0348, em trâmite na 4ª Vara Cível de Mauá/SP, requerido por GIOVANNA SANTE CORNIATTI contra PAULO SERGIO FURLAN BRAGA, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.13 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10019398120155020263, foi determinada a indisponibilidade dos bens de PAULO SERGIO FURLAN BRAGA. **Consta na Av.15 e 17 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10005299220165020411, foi determinada a indisponibilidade dos bens de PAULO SERGIO FURLAN BRAGA. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1001113620165020411, foi determinada a indisponibilidade dos bens de PAULO SERGIO FURLAN BRAGA. **Consta na Av.18 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10009992620165020411, foi determinada a indisponibilidade dos bens de PAULO SERGIO FURLAN BRAGA. **Consta na Av.19 desta matrícula** a existência do Processo nº 1005726-21.2025.8.26.0176, em trâmite na 1ª Vara Cível de Embu das Artes/SP, requerido por BANCO BRADESCO S.A contra PAULO SERGIO FURLAN BRAGA e Outros. **Consta na Av.20 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10438799720248260002, em trâmite na 13ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, requerido por TICKET SOLUÇÕES HDFGT S/A contra PAULO SERGIO FURLAN BRAGA, foi penhorado o imóvel desta matrícula.

CADASTRO MUNICIPAL nº 04.020.0086 (conf.fls.887).

Débitos tributários às fls. 886/887 no valor de R\$ 4.709,88 (30/04/2026)

Consta às fls. 779 do laudo de avaliação que o imóvel está situado na Rua Piauí, nº 990, apto 113 do 11º e 12º andar do "Edifício Valéria" Santa Paula - São Caetano do Sul, SP.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 898.000,00 (Oitocentos e Noventa e Oito Mil Reais) para novembro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 0006402-27.2018.8.26.0565, em trâmite na 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Caetano do Sul/SP.

Consta às fls. 872 dos autos a interposição do Recurso de Agravo de Instrumento, processo nº 20728310720268260000, o qual encontra-se pendente de julgamento.

Débito desta ação no valor de R\$ 976.314,13 (setembro/2025).

São Paulo, 27 de março de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Érika Ricci
Juíza de Direito