

5ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário PAULO ROBERTO RIBEIRO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 069.713.428-87; **bem como do titular do domínio COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.850.575/0001-25; **do credor hipotecário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04; e **do interessado CONDOMINIO LE CORBUSIER - PROJETO JABAQUARA V**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.261.979/0001-09.

A Dra. Claudia Felix de Lima, MM. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/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 **CONDOMINIO LE CORBUSIER - PROJETO JABAQUARA V** em face de **PAULO ROBERTO RIBEIRO - Processo nº 0001415-14.2020.8.26.0003 (Principal nº 1013375-18.2018.8.26.0003)**, 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 nem 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 21/09/2026 às 16:00 h** e se encerrará **dia 24/09/2026 às 16:00 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 24/09/2026 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 14/10/2026 às 16:00 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.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU 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 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: DIREITOS DA MATRÍCULA Nº 105.884 DO 8º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: O apartamento nº 22, localizado no 2º andar do Bloco "05" do Condomínio Le Corbusier (Projeto Jabaquara "V"), situado na Rua Cruz das Almas, nº 301, no 42º Subdistrito - Jabaquara, contendo a área útil de 41,40 m², a área comum de 21,20 m², perfazendo a área construída de 62,60 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,3205% no terreno e nas demais partes e coisas de uso comum do condomínio, cabendo-lhe o direito de estacionar um veículo de passeio no estacionamento coletivo, descoberto, no térreo do empreendimento, em vaga ou local indeterminado. **Consta na Av.01 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF. **Consta na Av.02 desta matrícula** o compromisso de compra e venda firmado entre o proprietário e NISA GONÇALVES DE ARAÚJO RIBEIRO (promitente compradora).

Contribuinte nº 091.035.0238-4. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 2.247,33 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 462,34 (29/07/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) para junho de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES: Consta às fls.67 dos autos, que foi firmado o contrato de Compromisso de Compra e Venda entre NISA GONÇALVES DE ARAÚJO RIBEIRO (promitente compradora) e COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB/SP (promitente vendedor), mas a promitente compradora veio a falecer e foi transferido os direitos para o seu único herdeiro, o executado, contudo, **consta às fls. 248 dos autos**, que o contrato se encontra quitado. **Consta às fls.122 dos autos**, que o contrato de hipoteca se encontra quitado.

Débito desta ação às fls.419/420 no valor de R\$ 252.337,58 (julho/2026).

São Paulo, 07 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Claudia Felix de Lima
Juíza de Direito