

2ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã/SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação de **CLARICE COMINO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 173.337.248-24; **SIDNEI FAUSTINO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 010.752.938-63; **WAGNER FAUSTINO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 030.932.858-60; **ANA MARIA FAUSTINO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 007.351.338-59; **PAULO VICTOR DE ANDRADE FAUSTINO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 345.756.328-48; **NATALIE VERONICA DE ANDRADE FAUSTINO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 350.627.538-05; e **seu marido LEANDRO SILVEIRA ARRUDA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 389.656.938-45.

A Dra. Tais Helena Fiorini Barbosa, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã/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 **CLARICE COMINO** em face de **SIDNEI FAUSTINO e outros - Processo nº 0000633-33.2023.8.26.0704 (Principal nº 1002773-36.2021.8.26.0011)**, 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. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse da parte. 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 **Leilão** terá início no **dia 09/10/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 09/11/2026 às 15:00 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 **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 atualizada.

DA PREFERÊNCIA - O condômino terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

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 a parte 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 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 da parte 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 253.202 DO 18º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Um terreno situado na Rua Oscar Pinheiro Coelho, no 13º Subdistrito Butantã, medindo 10,00m de frente para a referida rua; do lado direito visto da rua, mede 50,00m confrontando com o imóvel nº 150 da Rua Oscar Pinheiro Coelho, com a casa nº 7 da Passagem que tem entrada pelo nº 132 da mesma rua e entre esses dois imóveis, com parte da referida Passagem; do lado esquerdo, por uma linha quebrada de três segmentos mede: no primeiro segmento, partindo do alinhamento predial da Rua Oscar Pinheiro Coelho, segue em direção aos fundos com medida de 25,00m, confrontando com o prédio nº 164-A, da Rua Oscar Pinheiro Coelho; o segundo segmento, paralelo à Rua Oscar Pinheiro Coelho, mede 10,00m confrontando com os prédios nº 164-A e 170 da Rua Oscar Pinheiro Coelho, e terceiro segmento perpendicular ao segundo, mede 25,00m confrontando com parte dos fundos do prédio nº 257 e fundos dos prédios nºs 247, 245 e 231 da Rua Campos do Jordão, até atingir os fundos, onde mede 20,00m, confrontando com o prédio nºs 137 e 125 da Rua Comendador Elias Assi, encerrando área de 750,00m². **Consta às fls.80 dos autos**, que o imóvel está parcialmente inserido em Zona Corredor 1 (ZCOR-1) e Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU).

Contribuinte nº 101.261.0016-1. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP, débitos inscritos na Dívida Ativa no valor total de R\$ 35.577,96 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 2.535,13 (14/08/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.555.071,08 (um milhão quinhentos e cinquenta e cinco mil e setenta e um reais e oito centavos) para maio de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

São Paulo, 31 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Tais Helena Fiorini Barbosa
Juíza de Direito