

Edital de 1º e 2º leilão de bem imóvel e para intimação dos executados Celso Luiz Gambachi e Claudia Soares Ghiraldelo, bem como de seu marido Rogerio Manella Martinelli, dos promitentes compradores Margareth Saraiva, Sergio Renato de Souza Moraes e Luciana Cristina Barbosa, da Credora Hipotecária Empresa Gestora de Ativos S/A - EMGEA, da interessada Prefeitura Municipal de São Paulo, expedido nos autos da Ação de Procedimento Comum que lhe requer Condomínio Residencial América, Processo nº 0037178-06.2002.8.26.0004

O Dr. Sidney Tadeu Cardeal Banti, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Lapa, do Estado de São Paulo, na forma da lei, etc...

FAZ SABER que, o leiloeiro oficial, Sr. Irani Flores, JUCESP 792, levará a leilão público para venda e arrematação, no local e hora descritos no site, com transmissão ao vivo pela internet e disponibilização imediata na plataforma de leilões eletrônico, www.leilaobrasil.com.br, para lances pela internet:

Do início e encerramento do Leilão: início da 1ª praça em 12/12/2025 às 10:04 horas e encerramento da 1ª praça em 15/12/2025 às 10:04 horas, em não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação atualizada para a data supra, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça do leilão que se encerrará em 16/01/2026 às 10:04 horas, eventuais lances inferiores a 70% do valor da avaliação atualizada para a data da abertura do leilão que deverão ser ofertados diretamente na plataforma de leilões; www.leilaobrasil.com.br, e serão submetidos para apreciação do MM. Juízo.

Bem: Apartamento nº 106, localizado no 10º andar do "Edifício Buenos Aires", bloco C, integrante do Residencial América, situado a Rua Willis Roberto Banks nº 549, no 31º Subdistrito Pirituba, contendo a área real total de 72,6735m², a área real de uso privativo de 52,5433m², a área real de uso comum no bloco de 10,1275m², a área

de uso comum no conjunto de 10,0027m², a fração ideal na projeção e nas coisas de uso comum do bloco de 0,008699 e fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum do conjunto de 0,00294. O imóvel possui dois dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e banheiro. Contribuinte: 078.412.0068-4 (em área maior). Matrícula nº 89.492 do 16º CRI de São Paulo. ÔNUS: Consta no R.2 que o imóvel foi dado em hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal - CEF. Consta na Av.4 a retificação da hipoteca averbada no R.2 da matrícula. Consta na Av.7 que o imóvel foi penhorado no processo nº 0037178-06.2002.8.26.0004 da 3ª Vara Cível de Lapa. Avaliação R\$ 302.500,00 (março/2015). Consta na Av.9 indisponibilidades decretada no processo nº 5008990622018404700 da 15ª Vara Federal de Curitiba. Vaga de garagem nº 93, de tamanho pequeno, localizado no bolsão de estacionamento 20, do "Edifício Buenos Aires", bloco C, integrante do Residencial América, situado a Rua Willis Roberto Banks nº 549, no 31º Subdistrito Pirituba, contendo a área real de 18,3991m², a área real de uso privativo de 9,90m², a área real de uso comum no bloco de 7,0838m², a área real de uso comum do conjunto de 1,4153 m², a fração ideal na projeção e nas coisas de uso comum do bloco de 0,001299 e fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum do conjunto de 0,000416. Contribuinte: 078.412.0068-4 (em área maior). Matrícula nº 89.493 do 16º CRI de São Paulo. ÔNUS: Consta no R.2 que o imóvel foi dado em hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal - CEF. Consta na Av.4 a retificação da hipoteca averbada no R.2 da matrícula. Consta na Av.7 que o imóvel foi penhorado no processo nº 0037178-06.2002.8.26.0004 da 3ª Vara Cível de Lapa. Avaliação da vaga de estacionamento nº 93 - Bolsão de estacionamento Pirituba R\$ 32.701,31 (fevereiro/2020). Foram encontrados no site da Prefeitura Municipal dívidas no valor de R\$ 391,09 (setembro/2022). Débito condominial informando pelo exequente no presente processo de R\$ 482.452,94 (agosto/2022).

Consta ainda débito condominial do processo nº 0032473-33.2000.8.26.0004 no valor de R\$ 31.139,51 (agosto/2022).

Avaliação R\$ 335.201,31 (Mar/2015).

Quem pode ofertar lances: É permitido a todos interessados fazer lances diretamente no sistema gestor, desde que, cadastrado e habilitado com no mínimo 24 horas que antecedem o encerramento do leilão; exceto os que se enquadrem no Art. 890 do CPC ainda que cadastrados e habilitados no sistema.

Da Prorrogação do Leilão: Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento, o sistema prorrogará automaticamente por mais três minutos sucessivamente para que todos tenham as mesmas chances.

Da Comissão: A comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor da arrematação e deverá ser paga diretamente ao Leiloeiro.

Da Adjudicação: Condicionada aos termos do Art. 876 e 892, § 1º do código de processo civil.

Do pagamento: O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o pagamento da arrematação e da comissão.

Do pagamento parcelado: O parcelamento da arrematação dar-se-á nos termos da Lei; não sendo aceitos valor inferior a 25% do valor do lance ofertado para pagamento a vista e prazo não superior a 30 parcelas mensais e consecutivas, Artigo 895, §2º, §7º e §8º, todos do CPC, Artigo 14 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ e artigo 264 da NSCGJ 16/2025 compreendendo a ampla divulgação e transparência necessárias ao judiciário; podendo o interessado ofertar "Real Time dentro do Auditório Virtual", valor e quantidade de parcelas diferente para cada lance ofertado. As guias para pagamento das parcelas mensais deverão ser geradas pelo próprio arrematante diretamente no

site do Tribunal. O interessado deverá atentar para o disposto nos demais parágrafos do artigo 895 quanto ao valor da parcela mensal, do vencimento, das garantias, da atualização mensal das parcelas vincendas e da decisão exarada pelo MM. Juiz nos autos.

Das Garantias: Os bens serão vendidos em caráter “ad corpus”, e no estado em que se encontram, cabendo exclusivamente ao interessado fazer a verificação inclusive processual antes de ofertar lances; ressaltando que as visitas nem sempre é possível uma vez que na maioria das vezes os bens se encontram na posse do executado.

Responsabilidade outras: Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, exceto os que se enquadrem no art. 130, § único do CTN e art. 908, § 1º do código de processo civil. Caberá também ao arrematante juntar comprovantes, solicitar as baixas de gravames e outras restrições que recaiam sobre o bem arrematado diretamente ao órgão competente.

Recursos: Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento.

Da Carta de arrematação: A carta de arrematação será expedida pelo MM. Juiz nos termos dos art. 901 e 903 do código de processo civil.

Dúvidas e Esclarecimentos: pessoalmente perante a Unidade de Processamento Judicial da 1ª a 4ª Varas Cíveis do Foro Regional IV da Capital de São Paulo ou no escritório do leiloeiro oficial, Sr. Irani Flores, Av. Gaspar Vaz da Cunha nº 258, Capital - SP, ou ainda, pelo telefone 55 11 3965-0000 / Whats App 55 11 95662-5151 e e-mail: atendimento@leilaobrasil.com.br.

Ficam os executados, bem como eventuais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais, será o edital “por extrato”, afixado e publicado na forma da

lei, Provimento CGJ N° 32/2018, artigo 428.1.2 e artigo 887, § 2º do código de processo civil, São Paulo, 15/07/2025