

**NOTA DE ESCLARECIMENTO:**

Por decisão da assembleia do condomínio “datada de 09/10/2025”, restou aprovado pela assembleia que será dada a quitação total dos débitos pelo valor do lance ofertado diretamente na plataforma de leilão [www.leilaobrasil.com.br](http://www.leilaobrasil.com.br) através da internet.

Edital de 1º e 2º Leilão de bens imóveis e para intimação da executada Rosely Pereira Ciquielo inscrita no CPF nº 151.868.988-48 (Espólio), bem como do Credor Hipotecário Banco do Brasil S/A, e ainda dos herdeiros Silvio Ciquielo Junior, RG nº 11.242.035 SSP-SP, CPF/MF nº 049.925.628-09, Sonia Regina Nogueira Leite Ciquielo, RG nº 15.431.342 SSP-SP, CPF/MF 084.620.808-35, e por fim de Sandra Aparecida Ciquielo, RG nº 17.923.569-2 SSP/SP, CPF/MF nº 084.525.698-07 - expedido nos autos da Ação de Procedimento Sumário que lhe requer Condomínio Residencial América inscrito no CNPJ nº 71.588.388/0001-31 Processo nº 0105933-72.2008.8.26.0004

O Dr. Seung Chul Kim, Juiz de Direito da 2ª 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 à leilão público para venda e arrematação, no local e hora descritos no site, com transmissão ao vivo pela internet e disponibilização imediata no portal de leilões eletrônico, [www.leilaobrasil.com.br](http://www.leilaobrasil.com.br) para lances pela internet:

Do Início e Encerramento do Leilão: Início do 1º leilão em 20/03/2026 às 10:16 horas e encerramento do 1º leilão em 23/03/2026 às 10:16 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 17/04/2026 às 10:16 horas, não sendo aceitos lances inferiores a 70% do valor da avaliação atualizada que deverá ser ofertado diretamente no sistema gestor através da internet.

Bem: Apartamento nº 41, localizado no 4º andar do "Edifício Montevidéu", Bloco B, integrante do Conjunto Residencial América, situado à Rua Willis Roberto Banks nº 549, no 31º Subdistrito Pirituba, no município de São Paulo - Capital, com a área real total de 72,6735 m<sup>2</sup>, a área de uso privativo de 52,5433 m<sup>2</sup>, a área real de uso comum no bloco de 10,1275 m<sup>2</sup>, a área de uso comum no Conjunto de 10,0027 m<sup>2</sup>, fração ideal na projeção e nas coisas de uso comum do bloco de 0,008693 e fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum do conjunto de 0,00294. Informação do Perito: O imóvel é composto por sala de estar, sala de jantar, dois dormitórios, um banheiro, cozinha e área de serviço. Contribuinte: 078.412.0388-8. Matrícula nº 110.962 do 16º CRI de São Paulo. Ônus: Conforme o R.2 da matrícula, o imóvel foi oferecido em hipoteca de 1º grau em favor do Banco do Brasil S/A. Consta na Av.3 da matrícula que o imóvel foi penhorado no processo nº 0105933-72.2008.8.26.0004 da 2ª Vara de Lapa. Avaliação R\$ 218.000,00 (dezembro/2016). Vaga de garagem no estacionamento sob nº 243/41B de tamanho grande, descoberto, localizado no bolsão de estacionamento 33 do Conjunto Residencial América, situado à Rua Coronel Willis Roberto Banks nº 549, no 31º Subdistrito Pirituba, com a área real total de 20,7794 m<sup>2</sup>, área real de uso privativo de 12,10 m<sup>2</sup>, a área real de uso comum do bloco de 7,0838 m<sup>2</sup>, a área real de uso comum do conjunto de 1,5956 m<sup>2</sup>, fração ideal na projeção e nas coisas de uso comum do bloco de 0,001388 e fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum do conjunto de 0,000469. Contribuinte: 078.412.0388-8 Matrícula nº 110.963 do 16º CRI de São Paulo. Ônus: consta na R.3 hipoteca de 1º grau em favor do Banco do Brasil S/A. Consta na Av.4 da matrícula que o imóvel foi penhorado no processo nº 0001632-73.2011.8.02.0041 da 41ª Vara do Trabalho de São Paulo. Consta na Av.5 da matrícula que o imóvel foi penhorado no processo nº 0105933-72.2008.8.26.0004 da 2ª Vara Cível do Foro

Regional da Lapa. Consta às fls 758. penhora da 1<sup>a</sup> Vara do Trabalho da Capital, nos autos da ação de Execução Trabalhista, processo nº 0001632-73.2011.5.02.0041. Dívida encontrada no site da Prefeitura Municipal no valor de R\$ 456,90 (novembro/2023), extrato em anexo. Débito condominal no presente processo R\$ 373.022,86 (janeiro/2024).

Avaliação total R\$ 243.000,00 (Dez/2016). Avaliação atualizada R\$ 369.922,93 (julho/2025).

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: Sobreindo 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 3% sobre o valor sobre o valor da atualização atualizado, não estando incluída no valor da arrematação e deverá ser depositada nos autos.

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; "§2º, §6º, §7º, §8º todos do CPC, e artigo 14 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ, compreendendo a ampla divulgação e transparência absoluta do leilão quando o interessado poderá 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, deverá também o interessado atentar para o disposto nos demais parágrafos do artigo 895 quanto ao valor da parcela, 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 visitações 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, artigo 24 do provimento CSM 1625/2009; exceto os que se enquadrem nos artigos 130 do Código Tributário Nacional, Parágrafo único.

**Da Carta de arrematação:** A carta de arrematação será expedida pelo MM. Juiz nos termos do Artigo 901, § 1º e artigo 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 (11) 3965-0000 / Whats App 11 95662-5151 e e-mail: [atendimento@leilaobrasil.com.br](mailto: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, 09/10/2025

