2ª Vara Cível do Foro de Lapa

Edital de 1º e 2º Leilão de bens imóveis e para intimação da executada Rosely Pereira Ciquielo inscrita no CPF n° 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 n° 71.588.388/0001-31 Processo n° 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 para lances pela internet:

Do Início e Encerramento do Leilão: Início do 1º leilão em 19/01/2027 às 10:09 horas e encerramento do 1º leilão em 22/01/2027 às 10:09 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 19/02/2027 às 10:09 horas, não sendo aceitos lances inferiores a 60% do valor da avaliação atualizada que deverá ser ofertado diretamente no sistema gestor através da internet.

Bem: Apartamento n° 41, localizado no 4° andar do "Edifício Montevidéu", Bloco B, integrante do Conjunto Residencial América,

situado à Rua Willis Roberto Banks n° 549, no 31° Subdistrito Pirituba, no município de São Paulo - Capital, com a área real total de 72,6735 m², a área de uso privativo de 52,5433 m², a área real de uso comum no bloco de 10,1275 m², a área de uso comum no Conjunto de 10,0027 m², 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 n° 110.962 do 16° CRI de São Paulo. Ônus: Conforme o R.2 da matrícula, o imóvel foi oferecido em hipoteca de 1° grau em favor do Banco do Brasil S/A. Consta na Av.3 da matrícula que o imóvel foi penhorado no processo n° 0105933-72.2008.8.26.0004 da 2ª Vara de Lapa. Avaliação R$ 218.000,00 (dezembro/2016). Vaga de garagem no estacionamento sob n° 243/41B de tamanho grande, descoberto, localizado no bolsão de estacionamento 33 do Conjunto Residencial América, situado à Rua Coronel Willis Roberto Banks n° 549, no 31° Subdistrito Pirituba, com a área real total de 20,7794 m², área real de uso privativo de 12,10 m², a área real de uso comum do bloco de 7,0838 m², a área real de uso comum do conjunto de 1,5956 m², 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 n° 110.963 do 16° CRI de São Paulo. Ônus: consta na R.3 hipoteca de 1° grau em favor do Banco do Brasil S/A. Consta na Av.4 da matrícula que o imóvel foi penhorado no processo n° 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 n° 0105933-72.2008.8.26.0004 da 2ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa. Consta às fls 758. penhora da 1ª 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 condominial no presente processo R$ 373.022,86 (janeiro/2024).

Avaliação total R$ 243.000,00 (Dez/2016). Avaliação atualizada R$ ..... (novembro/2026).

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 enceramento, 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. Também serão dadas liquidação total das dividas de condomínio independente de saldo que venha remanescer no processo. 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 através da internet.

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.

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, 10/11/2026