

Edital de 1º e 2º leilão de bem imóvel e para intimação de Caroline Martins Elias e Paulo Rogério Elias (representado por Viviane Hernandez Morales), bem como da credora fiduciária a Caixa Econômica Federal - CEF, expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, que lhe requer Conjunto Residencial Santa Luzia Edifício Muritinga. Processo nº 1008048-25.2017.8.26.0554

O Dr. Luís Fernando Cardinale Opdebeeck, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de Santo André, do Estado de São Paulo, na forma da lei, etc...

FAZ SABER que, o leiloeiro oficial, Sr. Irani Flores, JUCESP 792, e ou, a Sra. Dagmar C. S. Flores, JUCESP 901, levarão a leilão público para venda e arrematação, no local e hora descritos no edital com transmissão 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 em 19/09/2025 às 10:19 horas e encerramento da 2ª praça do leilão em 22/09/2025 às 10:19 horas, não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação seguir-se-á a 2ª praça do leilão que se encerra em 17/10/2025 às 10:19 horas, não sendo aceito lances inferiores a 60% do valor da avaliação atualizada para a data supra que deverá ser ofertado diretamente na plataforma www.leilaobrasil.com.br através da internet.

Bem: Apartamento 53, (Os direitos pertencentes aos executados sobre o Apartamento nº 53), localizado no 5º andar, bloco "A" do empreendimento denominado Conjunto Habitacional Santa Luzia - "Edifício Muritinga", situado na Rua Muritinga nº 450, Vila Floresta, nesta cidade de Santo André/SP, contendo sala com varanda, circulação íntima, dois dormitórios com locais para armário embutidos, um banheiro completo, cozinha e área de serviço. Possui a área privativa de 62,0775m², área comum de divisão proporcional igual a

39,4695m² (estando nesta incluída a área correspondente a uma vaga na garagem coletiva do empreendimento); perfazendo uma área total construída de 101,5470m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,010417 ou 1,0417% ou ainda, 35,2159m². Contribuinte: 19.022.071. Matrícula nº 98.652 do 1º CRI de Santo André/SP. Ônus: Consta nos R.4 e Av.5 da matrícula, a alienação fiduciária do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal - CEF. dívida encontrada no site da Prefeitura Municipal no valor de R\$ Dívida informada pelo exequente no valor de r\$ 121.478,73 (julho/2025).

Avaliação R\$ 241.500,00 (março/2020). Avaliação R\$ 331.638,27 (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 código de processo civil, ainda que cadastrados e habilitados na plataforma 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 das guias da arrematação e da comissão do Leiloeiro.

Do pagamento parcelado: O parcelamento da arrematação dar-se-á nos termos da Lei; artigo 895 do código de processo civil, "§ 2º, 7º e

8º todos do mesmo artigo e, artigo 14 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ compreendendo a ampla divulgação e transparência necessárias ao judiciário; ainda na busca do maior valor, menor prazo de pagamento e transparência, poderá o interessado ofertar "Real Time dentro do Auditório Virtual", valor e quantidade de parcelas diferente para cada lance ofertado, ressaltando que o valor da entrada não poderá ser inferior a 25% do valor do lance ofertado e o prazo não poderá ser superior a trinta parcelas mensais e consecutivas. As guias para pagamento das parcelas mensais deverão ser geradas pelo próprio arrematante diretamente no site do Tribunal; deverá também o arrematante atentar para o disposto nos demais parágrafos do artigo 895 quanto a data para pagamento das parcelas, das garantias, da atualização mensal das parcelas vincendas e da decisão exarada pelo MM. Juiz nos autos.

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 nos art. 130, § único do CTN. Será também de inteira responsabilidade do arrematante a juntada de comprovantes de pagamento e outros aos autos. Caberá também ao arrematante as providencias necessárias para os pedidos de baixas de restrições junto as Varas respectivas, DETRAN e congêneres.

Da Coproprietária: Nos termos da decisão do MM. Juiz, fica reservada a quota parte do valor da arrematação depositada nos autos pelo arrematante, aos eventuais coproprietários (as) ou cônjuges alheios à execução.

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.

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 o 1º Ofício Cível, ou no escritório do leiloeiro oficial, Sr. Irani Flores, Avenida Paulista, 2421, 2º andar, SP - Capital, 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 nº 32/2018, art. 428.1.2, e art. 887, § 2º do código de processo civil, Santo André, 08/04/2024