Edital de 1º e 2º leilão de bem imóvel e para intimação de Cristian Luiz dos Santos e Fabio Luiz dos Santos, bem como, seus cônjuges se casados for, e da credora hipotecaria Caixa Econômica Federal S.A, expedido nos autos da ação de cobrança que lhe requer, Conjunto Residencial Parque Buena Vista, processo 0010592-48.2006.8.26.0405

A MM. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro de Osasco, Estado de São Paulo, a Dra. Marcia de Mello Alcoforado Herrero, 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 site, com transmissão pela internet e disponibilização imediata na plataforma de leilões eletrônico, www.leilaobrasil.com.br

Do início e encerramento do Leilão: Início do 1° leilão em 18/12/2026 às 10:04 horas e encerramento do 1° leilão em 21/12/2026 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 o 2° leilão que se encerrará em 21/01/2027 às 10:04 horas, se houver lances inferiores a 50% do valor da avaliação atualizada para a data supra ofertados diretamente na plataforma através da internet e deverá ser submetido para apreciação do MM. Juiz.

Bem: Apartamento n° 01, situado no andar térreo do Edifício San Diego, Bloco 3 do Condomínio Parque Buena Vista, a Rua Francisco Sebastião Pestana n° 177, na Vila Quitaúna, nesta cidade de Osasco/SP, contendo a área privativa de 51,031m², área comum de 55,567m² (inclui área de garagem), área real total de 106,598m², correspondendo-lhe a uma fração ideal de 1,13636% no terreno, cabendo-lhe o direito de utilização de uma vaga indeterminada no

estacionamento coletivo descoberto, para a guarda de um veículo de passeio. Conforme o laudo juntado aos autos, o imóvel é composto por sala de estar/jantar, dois dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço e uma vaga de garagem. Contribuinte: 23241.12.91.1080.00.000.03 (CDC nº 2224590827). Matrícula n° 68.421 do 1° CRI de Osasco/SP. Ônus: Consta na Av.1 da matrícula, a hipoteca sobre o imóvel em favor da Caixa Econômica Federal - CEF. Consta na Av.2 da matrícula, a penhora de metade do imóvel pelo processo n° 0010592-48.2006.8.26.0004 da 4ª Vara Cível de Osasco. Consta na Av.3 da matrícula, a penhora de metade do imóvel pelo processo n° 0010592-48.2006.8.26.0004 da 4ª Vara Cível de Osasco. Débito condominial informado pelo exequente no valor de R$ 356.590,67 (28/06/2024). Débito fiscal no valor de R$ 72.617,06 (janeiro/2026).

Avaliação R$ 214.000,00 (maio/2018). Avaliação atualizada R$ 326.756,71 (julho/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 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 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 24:00 horas para efetuar o pagamento da arrematação e da comissão, mediante depósito judicial em conta à disposição do Juízo, nos autos do processo.

Do pagamento parcelado: Se o interessado optar pelo parcelamento da arrematação deverá enviar proposta por escrito e depois ofertar os lances diretamente no sistema gestor www.leilaobrasil.com.br, ressaltando que o valor da entrada não poderá ser inferior a 25% do valor do lance ofertado e o parcelamento não poderá ser superior a 30 meses atualizado pelos índice do TJSP; as parcelas mensais deverão ser paga mensalmente contados 30 dias da data do deferimento, cuja guia deverá ser gerada pelo próprio investidor / arrematante diretamente no site do TJSP, através do LINK: https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/pages/custas/inicial.

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, e Artigo 908, § 1° do Código de Processo Civil.

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 artigos 901 e 903 do código de Processo Civil.

Dúvidas e Esclarecimentos: pessoalmente perante o 9º Ofício Cível do Foro Regional da Lapa, ou no escritório do leiloeiro oficial, Sr. Irani Flores, Av. Gaspar Vaz da Cunha n° 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, Osasco, 13/10/2024