

Edital de 1º e 2º leilão (nos termos do art. 843 do CPC) de bem móvel e para intimação de Zenyu Ganaha, Magaly Aparecida Mainardi Ganaha e Fernanda Mainardi Ganaha, bem como do Credor Hipotecário Santana Factoring Fomento Comercial Ltda expedido nos autos da Ação Execução de Título Extrajudicial, que lhe requer Condomínio Edifício Real Villa Inglesa. Processo nº 1021719-25.2017.8.26.0002

O Dr. Guilherme Duran Depieri, Juiz de Direito da 10ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santo Amaro, do Estado de São Paulo, na forma da lei, etc...

Faz Saber que o Leiloeiro Sr. Oficial, Sr. Irani Flores, JUCESP nº 792, levará 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 eletrônicos, www.leilaobrasil.com.br.

Do início e encerramento do Leilão: Início do 1º leilão em 12/12/2025 às 10:12 horas e encerramento do 1º leilão em 15/12/2025 às 10:12 horas, em não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação atualizada para a data supra, seguir-se-á sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em 16/01/2026 às 10:12 horas, não sendo aceito lances inferiores a 60% do valor da avaliação atualizada pelos índices do TJSP para a data da abertura do leilão que deverá ser ofertado diretamente na plataforma através da internet.

Bem: Apartamento nº 17 localizado no 4º andar, do "Condomínio Vila Inglesa", Bloco "I", situado à Rua Darabi, nº 62, no 29º Subdistrito Santo Amaro, com a área útil de 115,01 m², área de garagem de 9,78 m² área comum de 47,54 m², área total de 172,33 m², fração ideal no terreno de 1,1796% e coeficiente de proporcionalidade de 0,011796%. O Referido apartamento faz parte do condomínio registrado sob o nº 7 na matrícula 85.369. Contribuinte:

120.408.1026-8. Matrícula nº 127.038 do 11º CRI de São Paulo. Ônus: Consta na Av.10 penhora do processo nº 1021719-25.2017.8.26.0002. Consta na R.8 hipoteca em favor de Santana Factoring Fomento Comercial Ltda. Dívidas encontrada no site da Prefeitura Municipal R\$ 5.624,15 (outubro/2025). Débito condominial informada valor de R\$ 114.397,24 (outubro/2025)

Avaliação R\$ 413.559,23 (outubro de 2024).

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 artigo 7º da Resolução 236/2016 do CNJ, não estando incluída no valor da arrematação e deverá ser pago diretamente ao Leiloeiro Oficial.

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 o 10º Ofício Cível, ou no escritório do Leiloeiro Oficial, Sr. Irani Flores, Avenida Paulista nº 2421, 2º andar, SP - Capital, 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 nº 32/2018, art. 428.1.2, e art. 887, § 2º do CPC. São Paulo, 18/10/2025.