

2ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana

Edital de 1º e 2º leilão bem imóvel e para intimação de Silvia Regina Guerra Sant'anna e Antônio Carlos Loures Deliberato, bem como do credor hipotecário Banco Bradesco S/A e Prefeitura do Município de São Paulo, expedido nos autos do Procedimento Sumário, que lhe requer Condomínio Edifício Casa Bela. Processo nº 0015192-34.2004.8.26.0001

A Dra. Daniela Claudia Herrera Ximenes, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana, do Estado de São Paulo, na forma da lei, etc...

Faz Saber que a Leiloeira Oficial, Sra. Dagmar Conceição de Souza Flores, JUCESP 901, 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 06/11/2026 às 10:16 horas e encerramento do 1º leilão em 09/11/2026 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 o 2º leilão que se encerrará em 04/12/2026 às 10:16, 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 efetuado diretamente na plataforma através da internet.

Bem: Apartamento nº 16, na rua General Nestor Passos, 170, localizado no 1º andar do Bloco "B", do edifício Casa bela, no 8º Subdistrito Santana, desta Capital, contendo área útil de 62,41 m², área comum de 26,279 m², área total de 88,689 m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 1,5651%. Ônus: Consta na R.02 Hipoteca em favor do Banco Bradesco. Consta na Av.03 penhora do processo n 1460/92. Consta na Av.4 a penhora exequenda. Matrícula nº 64.829 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP. Uma vaga de garagem indeterminada localizada no térreo do Edifício Casabela situado à rua General Nestor Passos, número 170, no 8º Subdistrito Santana, desta Capital, contendo área útil de 10,35 metros quadrados, área comum de 17.485 metros quadrados e área total de 27.835 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,2141 %. Ônus: Consta na R.02 Hipoteca em favor do Banco Bradesco. Consta na Av.03 penhora exequenda. Matrícula nº 64.830 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP. Débito condominial de R\$ 899.480,33 (março/2026). Contribuinte nº 070.413.0072-2. Débito de IPTU no valor de R\$ 30.145,34 (setembro/2026). Avaliação R\$ 300.426,32 (junho/2015).

Avaliação de R\$ 533.110,90 (setembro 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 paga diretamente ao leiloeiro. Em havendo acordo, remissão, desistência ou ineficácia da arrematação, será observado o disposto no Artigo 7º da Resolução 236, de 2016 do Conselho Nacional da Justiça. Ainda, se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão. declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o (a) (s) executado(a), (s) suportá-lo integralmente.

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 parcelamento da arrematação. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60%do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz

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, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas;

Responsabilidade outras: Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, art. 24 do Provimento CSM 1625/2009; o arrematante arcará com os débitos

pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, par. único, do CTN; Em se tratando de débito condominial, tratando-se de dívida "propter rem", o arrematante responderá pelos débitos existentes perante o Condomínio, seja em relação aos pendentes, quanto aos futuros. Compete ao(a) interessado(a)(s) no bem(ns) a pesquisa de eventuais débitos.

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 3º Ofício Cível, ou no escritório do Leiloeiro Oficial, Sr. Irani Flores, Avenida Paulista nº 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 CPC. São Paulo, 12/06/2026