1ª Vara Cível do Foro Regional IV da Lapa

Edital de 1º e 2º leilão de bem imóvel e para intimação de Ricardo Carranza CPF n° 679.086.758-91 e ainda a Credora Hipotecária Caixa Econômica Federal – CEF nº 00.360.305/0001-04 expedido nos autos da ação de Procedimento Sumário, que lhe requer Condomínio Residencial América CNPJ sob n° 071.588.388.0001-31, Processo 0247567-71.1999.8.26.0004

O Dr. Patrícia Martins Conceição, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional IV da Lapa, do Estado de São Paulo, na forma da lei, etc...

FAZ SABER que, o leiloeiro oficial, Sr. Irani Flores, JUCESP 792, levará a 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 da 1ª praça em 18/12/2026 às 10:07 horas e encerramento da 1ª praça em 21/12/2026 às 10:07 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 21/01/2027 às 10:07 horas, não sendo aceitos lances inferiores a 70% do valor da avaliação atualizada pela tabela pratica do TJSP que deverá ser ofertado diretamente no sistema gestor através da internet.

Bem: Apartamento nº 53, localizado no 5º andar do "Edifício Buenos Aires", Bloco "C", integrante do "Residencial América", situado a Rua Willis Roberta Banks nº 549, no 31º subdistrito Pirituba, contendo a área real total de 72,6735 m², a área real 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, a fração ideal na projeção e nas coisas de uso comum do bloco de 0,008699 e fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum do conjunto de 0,00294. Matrícula n° 89.456 do 16° CRI de São Paulo. Ônus: Consta na R.2 Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal - CEF. Consta na R.3 Penhora do processo 004.99.247567-1 da 1ª Vara do Foro Regional da Lapa. Vaga de garagem -

Espaço estacionamento sob nº170, de tamanho pequeno, localizado no Bolsão de estacionamento 26, do "Edifício Buenos Aires", Bloco "C", integrante do "Residencial América", situado à Rua Willis Roberto Banks nº 456, no 31º Subdistrito Pirituba, contendo a área real total de 18,3991m², a área real de uso privativo de 9,90m², a área real de uso comum no bloco de 7,0838 m², a área real de uso comum do conjunto de 1,4153 m², a fração ideal na projeção e nas coisas de uso comum do bloco de 0,001229 e fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum do conjunto de 0,000416. Matrícula n° 89.457 do 16° CRI de São Paulo. Ônus: Consta na R.2 Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal - CEF. Consta na Av.3 penhoras do processo 02475677119998260004. Contribuinte nº 078.412.0160-5. Débitos encontrado no site da Prefeitura Municipal de R$ 866,08 (maio/2026). Débito condominial informado pelo exequente no presente feito no valor de R$ 302.469,15 (jul/2026). O exequente informa ainda as fls. 1752 ser credor da importância de R$ 34.761,17 devidos nos autos do processo nº 5013460-50.2018.4.03.6100 – 7ª Vara do JEF, bem como informa também ser credor da importância de R$ 68.033,10 devidos nos autos do processo nº 0018788-20.2021.4.03.6100 – 7ª Vara do JEF.

Avaliação R$ 367.780,00 (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 CPC ainda que cadastrados e habilitados no sistema.

Da Prorrogação do Leilao: 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 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 horas para efetuar o pagamento da arrematação e da comissão.

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 feito por prazo superior a 30 meses atualizado pelos índice do TJSP, as parcelas mensais deverão ser pagas mensalmente contados 30 dias da data do deferimento, cuja guia deverá ser gerada pelo próprio arrematante diretamente no site do TJSP; https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/pages/custas/inicial, atentar para o disposto no artigo 895 do código de processo civil.

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. Os débitos de IPTU e de condomínio anteriores à arrematação sub-rogar-se-ão no seu preço.

Recursos: Dos autos não consta Recurso Pendente de julgamento.

Da Carta de arrematação: a carta de arrematação será exediad pelo MM. Juiz nos termos dos Artigos 901, § 1º e Art. 903 do código de processo civil.

Dúvidas e Esclarecimentos: pessoalmente perante o 1° Ofício Cível, ou no escritório do Leiloeiro Oficial, Sr. Irani Flores, Avenida Paulista n° 2421, 2° 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 N° 32/2018, artigo 428.1.2 e artigo 887, § 2º do código de processo civil, São Paulo, 21 de julho de 2026