44ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo

Edital de 1° e 2° leilão de (50% dos direitos sobre bem imóvel) e para intimação de Ricardo Alexandre de Santana, bem como seu cônjuge se casado for, da coproprietária Ângela Cristina de Brito e da credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, que lhe requer Marcely Miani Guarnieri. Processo n° 1094160-30.2019.8.26.0100

O Dr. Cesar Augusto Vieira Macedo, Juiz de Direito da 44ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo, do Estado de São Paulo, na forma da lei, etc...

Faz Saber que o Leiloeiro(a) Oficial, Sr. Irani Flores, JUCESP 792 / Sra. Dagmar C. S. Flores, JUCESP 901 / Sr. Murilo Paes Lopes Lourenço, JUCESP 1085, levará a leilão público para venda e arrematação, no local e hora descritos no site, com transmissão pela internet e disponibilização imediata no portal de leilões eletrônicos, www.leilaobrasil.com.br.

Do Início e encerramento do Leilão: Início do 1° leilão em 12/02/2027 às 10:40 horas e encerramento do 1° leilão em 15/02/2027 às 10:40 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 12/03/2027 às 10:10 horas, não sendo aceito lances inferiores a 50% do valor da avaliação atualizada (pelos índices do TJSP), que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor através da internet.

Bem: Casa n° 145, Tipo "2", situada na Estrada do Capuava n° 2.451, do Condomínio "Residencial Porto Seguro", (leilão de 50% dos direitos), no município e comarca de Cotia/SP, assim descrita: a área privativa de

construção de 82,46m², áreas privativas acessórias de 62,50m², área privativa total de 144,96m², área comum de 85,57m², área total de 230,53m², e a fração ideal correspondente ao terreno todo de 0,0054917%. Contendo no pavimento térreo: sala, cozinha, área de serviço e escada de acesso ao pavimento superior; no pavimento superior: uma suíte, dois dormitórios, banheiro, hall de circulação interna e escada de acesso ao pavimento inferior; com direito a duas vagas de garagem descobertas localizadas na parte da frente e contígua à mesma. Contribuinte: 23164.33.94.0235.00.000. Matrícula n° 101.652 do CRI de Cotia/SP. Ônus: Consta no R.7, a alienação fiduciária sobre o imóvel em favor da Caixa Econômica Federal - CEF. Consta na Av.8, a penhora do imóvel pelo processo n° 1094160-30.2019.8.26.0100 da 44ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo. Dívida informada pelo exequente no valor de R$ 70.206,25 (set/2023). O imóvel foi avaliado em R$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), em março de 2023. O saldo devedor do contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal – CEF, informado nos autos, é de R$ 174.326,14. Assim, para fins de apuração do valor econômico dos direitos aquisitivos, considera-se a diferença entre o valor de avaliação do imóvel e o saldo devedor do financiamento, resultando em: R$ 450.000,00 – R$ 174.326,14 = **R$ 275.673,86**

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 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 paga diretamente ao Leiloeiro.

Da Adjudicação: Condicionada aos termos do art. 876 e 892, § 1° 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 e vista e prazo superior a 30 parcelas mensais e consecutivas, Artigo 895, §2°, §7° e §8°, 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 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, exceto os que se enquadrem no art. 130, § único do CTN e art. 908, § 1° 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 44° Ofício Cível, ou no escritório do leiloeiro oficial, Sr. Irani Flores, Av. Gaspar Vaz da Cunha n° 258, 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, art. 428.1.2, e art. 887, § 2° do CPC. São Paulo, 21/11/2026