

Edital de 1º e 2º leilão dos direitos sobre bem imóvel e para intimação de Elaine Barbosa de Oliveira, bem como seu cônjuge se casada for e da credora fiduciária Caixa Econômica Federal – CEF, expedido nos autos da ação em fase de Cumprimento de Sentença, que lhe requerem Adilson Eloy e Wilson Roberto Eloy. Processo nº 0009953-92.2023.8.26.0224

O Dr. Gabriel D Andrea, Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro de Guarulhos, do Estado de São Paulo, na forma da lei, etc...

Faz Saber que a Leiloeira Oficial, Sra. Dagmar C. S. 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 25/07/2025 às 10:50 horas e encerramento do 1º leilão em 28/07/2025 às 10:50 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 22/08/2025 às 10:50 horas, não sendo aceito lances inferiores a 50% 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: Os direitos pertencente à executada sobre o Apartamento nº 91 (tipo c), que no projeto aprovado é localizado no 9º pavimento, da Torre 2, integrante do empreendimento "Prime Lago dos Patos", situado na Rua Santo Antônio, Rua Amazonas e Avenida Francisco Conde, Vila Rosália, em Guarulhos/SP, com a área construída de uso privativo de 42,040m², a área de uso comum coberta padrão de 10,098m², a área de uso comum coberta padrão diferente ou descoberta de 8,668m², a área de uso comum descoberta proporcional de 7,467m², a área de vaga de garagem não proporcional descoberta de 3,576m², a área de vaga

de garagem não proporcional coberta de 9,924m², a área de uso comum total de 39,733m², a área real total de 81,773m², o coeficiente de proporcionalidade de 0,396389%, e a fração ideal correspondente a 13,280m² de terreno e nas demais áreas de uso comum, vinculado o direito ao uso de uma vaga de carro, indeterminada, na garagem coletiva. Matrícula nº 166.392 (Ficha Complementar 226) do 2º CRI de Guarulhos/SP. Ônus: Consta no R.6, a alienação fiduciária do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal – CEF. Dívida informada pela credora fiduciária R\$ 150.524,51 (janeiro/2024). Dívida informada pelos exequentes R\$ R\$ 8.090,11 (maio/2024).

Avaliação R\$ 275.690,53 (fevereiro/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 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 paga diretamente à Leiloeira 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; Artigo 895, §2º, §7º e § 8º, todos do CPC e Artigo 14 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ, compreendendo a ampla divulgação e transparência necessárias ao judiciário; ainda, poderá 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; deverá também o interessado atentar para o disposto nos demais parágrafos do artigo 895 quanto ao valor da parcela, 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 CPC. Conforme a decisão do MM. Juiz, o eventual arrematante deverá tomar a posição do devedor no contrato. Assim, o arrematante do bem se sub-rogará na posição contratual do devedor fiduciante, com os respectivos direitos e deveres, mormente o de ser o novo responsável pelo pagamento do saldo devedor perante o credor fiduciário, ou seja, tornar-se-á titular dos direitos aquisitivos e obrigará-se-á a resgatar o saldo da dívida em cumprimento da condição a que está subordinado o contrato, procurando previamente a credora fiduciária para saber se possui as condições pessoais (de crédito).

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 CPC.

Dúvidas e Esclarecimentos: pessoalmente perante o 4º Ofício Cível, ou no escritório da Leiloeira Oficial, 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, 10/02/2025