

Edital de 1º e 2º leilão de bem imóvel e para intimação de Isabel Maria Fraga Leal, bem como seu cônjuge se casada for e da credora hipotecária Empresa Gestora de Ativos S/A – Emgea, expedido nos autos da ação em fase de Cumprimento de Sentença, que lhe requer Condomínio Parque Residencial M' Boi Mirim. Processo nº 0019425-75.2021.8.26.0002

O Dr. Fabricio Standard, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro, do Estado de São Paulo, na forma da lei, etc...

Faz Saber que os Leiloeiros Oficial, Sr. Irani Flores, JUCESP 792 / 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](http://www.leilaobrasil.com.br).

Do início e encerramento do Leilão: Início do 1º leilão em 20/02/2026 às 10:27 horas e encerramento do 1º leilão em 23/02/2026 às 10:27 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 20/03/2026 às 10:27 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 44 localizado no 4º andar ou 5º pavimento do Bloco 11 integrante do Parque Residencial M'Boi Mirim, situado à Estrada do M'Boi Mirim nº 2.298 e Rua 5 do Jardim Thomas, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, com a área útil de 45,2275m<sup>2</sup> e a área comum de 9,13096m<sup>2</sup>, nesta já incluída a área correspondente a uma vaga indeterminada na garagem coletiva, para a guarda e estacionamento de um veículo de passeio, perfazendo a área total de 54,35846m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe, no terreno condonial, uma fração ideal de 0,10288% e, nas despesas e coisas comuns no bloco, uma fração ideal de 2,7777%. Conforme a avaliação juntada aos autos, o imóvel encontra-se desocupado. Contribuinte: 165.371.0179-3 (em área maior). Matrícula nº 260.426 do 11º CRI de São Paulo. Ônus: Consta no R.5, a hipoteca do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal – CEF. Conforme a Av.6, a credora Caixa Econômica Federal – CEF transferiu seus direitos sobre a hipoteca para a Empresa Gestora de Ativos S/A – Emgea. Consta na Av.7, a penhora do imóvel pelo processo nº 0005020-80.2019.8.26.0268 da 4ª Vara Cível de Itapecerica da Serra. Consta na Av.8, a penhora do imóvel pelo processo nº

0019425-75.2021.8.26.0002 da 3<sup>a</sup> Vara Cível de Santo Amaro. Dívida condominial informada pelo exequente: R\$ 140.069,50 (fevereiro/2025).

Avaliação R\$ 249.533,75 (maio/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 aos Leiloeiros Oficiais.

Da Adjudicação: Condicionada aos termos do art. 876 e 892, §1º do CPC.

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 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, § 1º do CPC. Conforme a decisão do MM. Juiz nos autos, o arrematante será responsabilizado pelo saldo remanescente do débito condominial e IPTU caso o produto da arrematação não quitar o valor da dívidas.

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 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](mailto: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, 23/05/2025