

Edital de 1º e 2º leilão dos (direitos sobre bem imóvel) e para intimação de Osmar Anderson Avoletta e Claudia Gomes Toro, bem como da credora hipotecária Caixa Econômica Federal – CEF e dos promitentes vendedores Maria Helena de Cassia Fiaschi e Reinaldo Rodrigues, expedido nos autos da ação de Procedimento Sumário, que lhe requer Condomínio Conjunto Residencial Araguaia. Processo nº 0161864-03.2007.8.26.0002

O Dr. Fabricio Stendard, 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 o Leiloeiro Oficial, Sr. Irani Flores, JUCESP 792, 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 14/11/2025 às 10:19 horas e encerramento do 1º leilão em 17/11/2025 às 10:19 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 15/12/2025 às 10:19 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 26, (os direitos sobre a propriedade), localizado no 2º andar do Edifício Nhambiquaras – Bloco V, com entrada pela Rua Vicente Pereira de Assunção, 249, integrante do conjunto denominado Residencial Araguaia, situado à Rua Vicente Pereira de Assunção, esquina com a Rua Fernando de Trejo, no 29º Subdistrito Santo Amaro, com a área útil de 63,89m², a área

comum de 60,713m², já incluída a correspondente a uma vaga indeterminada no estacionamento do conjunto, e a área total de 124,603m² correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003682 no terreno. Contribuinte: 120.077.0254-0. Débitos encontrados no site da Prefeitura Municipal: R\$ 20.678,52 (outubro/2025). Matrícula nº 204.738 do 11º CRI de São Paulo. Ônus: Consta no R.4, a hipoteca do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal – CEF. Consta na Av.5, a penhora do imóvel pelo processo nº 0161864-03.2007.8.26.0002 da 3ª Vara Cível de Santo Amaro. Consta na Av.6, a penhora da parte ideal do imóvel pelo processo nº 1556168-47.2015.8.26.0090 da Vara das Execuções Fiscais Municipais de São Paulo. Consta na Av.7, a retificação da penhora para os direitos do imóvel pelo processo nº 0161864-03.2007.8.26.0002 da 3ª Vara Cível de Santo Amaro. Consta nos autos dívida junta a Prefeitura Municipal no valor de R\$ 530,40 (junho/25). Dívida da execução informada nos autos R\$ 19.929,57 (jun/2025).

Avaliação R\$ 311.813,24 (junho/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 ao Leiloeiro Oficial.

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 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.

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.

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, 02/06/2025