

3ª Vara Cível do Foro de Guarulhos

Edital de 1º e 2º leilão de bem imóvel e para intimação de Ediraldo Elton Barbosa bem como de Banco Santander (Brasil) S/A e Clavi Ecco Tower Empreendimentos Imobiliários Ltda., expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, que lhe requer Condomínio Edifício Ecco Tower. Processo nº 1055064-19.2022.8.26.0224

O Dr. Fábio Alves da Motta, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Guarulhos, na forma da lei, etc...

Faz Saber que o Leiloeiro Oficial, Sra. Dagmar Conceição de Souza Flores, JUCESP nº 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 23/01/2026 às 10:17 horas e encerramento do 1º leilão em 26/01/2026 às 10:17 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 20/02/2026 às 10:17 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: Escritório nº 1102, localizado no 8º andar do condomínio denominado "Edifício Clavi Ecco Tower", situado a Rua Luzia Balzani, perímetro urbano deste município, com a área privativa de 36,452m², área comum de divisão proporcional de 11,253m², área comum de divisão não proporcional de 17,720m² (correspondente ao direito ao uso de 01 vaga indeterminada, localizada na garagem coletiva situada nos 4º, 3º, 2º, 1º subsolo e térreo), perfazem a área total de

65,425m² correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003374 no terreno (com 2.562,00m²) e nas demais coisas de uso comum do condomínio. Referido escritório confronta pela frente (de quem da Rua Luzia Balzani olha para o edifício) com área comum do condomínio (hall de acesso aos escritórios) e com o "escritório" de final "04", pelo lado direito com o escritório de final 04 e com área comum do condomínio (onde no terreno situa-se a área de circulação); pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (hall de acesso aos escritórios) e com o escritório de final 01; e nos fundos com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo em relação À Rua Joseph Zarzour).Consta na Av.2 que a localização é Rua Luzia Balzani nº 284. Matrícula nº 130.280 do 1º CRI de Guarulhos. Contribuinte Nº 111.84.69.0734.01.146. Débito fiscal encontrado no site da prefeitura no valor de R\$ 18.889,53 (18/02/2026). Débito informado pelo condomínio no valor de R\$ 95.322,02 (18/02/2026)

Avaliação R\$ 420.000,00 (07/2024)

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 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, Avenida Paulista nº 2421, 2º andar, SP - Capital, ou ainda, pelo telefone 11 3965-0000 / Whats App 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, 02/09/2025.