5ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara

Edital de 1° e 2° leilão de bem imóvel e para intimação de Espólio de Roberto de Paula Freitas, Renata Fiusa de Paula Freitas, Daniela Fiusa de Paula Fernandes, Camila Fiusa de Paula Freitas e Roberto de Paula Freitas Junior, bem como de Lucia de Fatima Fiusa Freias, Emgea - Empresa Gestora de Ativos S/A e Caixa Econômica Federal, expedido nos autos da Ação de Procedimento Sumário, que lhe requer Condomínio Conjunto Residencial Marquês de Lages. Processo n° 0005525-81.2005.8.26.0003

O Dr. Claudia Felix de Lima, Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara da Comarca de São Paulo, na forma da lei, etc...

Faz Saber que o Leiloeiro Oficial, Sr. Irani Flores, JUCESP nº 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 1° leilões em 18/12/2026 às 10:05 horas e encerramento do 1° leilão em 21/12/2026 ás 10:05 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 22/01/2027 às 10:05 horas, que se encerrará em 30/10/2026 às 10:22 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 52, localizado no 5º andar do bloco 06, integrante do Condomínio Residencial Marques de Lages, sito à Rua Marquês de Lages nº 1.532, na Saúde, 21º Subdistrito - um

apartamento, com a área útil de61,485000ms2, área comum de 30,788077ms2, com a área total de 92,273077ms2, correspondendolhe a fração ideal de 0,09615384615%. A este apartamento, corresponde uma vaga de garagem, em lugar indeterminado, do tipo descoberta, em estacionamento coletivo, área está já incluída na área comum acima mencionada. Ônus: Consta na Av.9 e Av.10 penhora exequenda; Consta na Av.2, Av.3, Av.4, Av.5, Av.6, Av.7 hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal – CEF; Débito da ação: R$ 492.746,78 (maio de 2024). Contribuinte nº 049.143.0222-5. Matrícula nº 69.739 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;

Avaliação R$ 275.000,00 (julho de 2019).

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 artigo 7° 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, §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; Artigo 895, §2°, §7° e §8°, 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, § 1° do código de processo civil.

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 5º Ofício Cível, ou no escritório do Leiloeiro Oficial, Avenida Paulista n° 2421, 2° 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 n° 32/2018, art. 428.1.2, e art. 887, § 2° do CPC. São Paulo, 22 de outubro de 2025.