

7ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro

Edital de 1º e 2º leilão dos direitos sobre o bem imóvel e para intimação de Ellen Cristina dos Santos Souza, bem como da credora fiduciária Caixa Econômica Federal S.A, expedido nos autos da Execução de Título Extrajudicial, que lhe requer Next Uno Incorporações Ltda. Processo nº 1092167-13.2023.8.26.0002

A Dra. Renata Longo Vilalba Serrano Nunes, Juíza de Direito da 7ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, do Estado de São Paulo, na forma da lei, etc...

Faz Saber que a Leiloeira Oficial, Sra. Dagmar Conceição de Souza 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 02/10/2026 às 10:51 horas e encerramento do 1º leilão em 05/10/2026 às 10:51 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 30/10/2026 às 10:51, 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 efetuado diretamente na plataforma www.leilaobrasil.com.br, através da internet.

Bem: Direitos oriundos do contrato de alienação fiduciária sobre o Apartamento nº 87, localizado no 8º pavimento da torre "A", integrante do "Condomínio Residencial Park Jardim Sul", situado na Rua Clodomiro de Oliveira, nº 6 (Atual nº 770), e Rua Clemente Rocha, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa coberta padrão de 41,64m e a área privativa (acessória) de 7,78m, totalizando a área privativa de 49,42m, mais a área de uso comum de 51,98m, nesta já incluída a área correspondente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva para a guarda

de igual número de automóvel de passeio, perfazendo a área real total de 101,40m, correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,004944156 do terreno condominial. Referida torre foi submetida ao regime de condomínio conforme o registro nº 375 feito na matrícula nº 393.715 deste Serviço Registral. Contribuinte: 169.031.0130-5. Ônus: Consta na Av.1 a alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal. Consta na Av.3 a penhora exequenda. Consta na Av.4 penhora do processo n 1021815-95.2021.8.26.0100. Matrícula nº 460.206 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP. Débito fiduciário de R\$ 200.964,56 (agosto/2025). Débito exequendo de R\$ 128.786,21 (janeiro/2026). Avaliação R\$ 320.000,00 (julho/2025).

Avaliação atualizada R\$ 332.745,06 (-) dívida atualizada 208.530,72 (set/2026). Avaliação final R\$ 124.214,33 (set/2026).

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, não estando incluída no valor da arrematação e deverá ser depositada nos autos. Em havendo acordo, remissão, desistência ou ineficácia da arrematação, será observado o disposto no Artigo 7º da Resolução 236, de 2016 do Conselho Nacional da Justiça. Ainda, se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão. declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o (a) (s) executado(a), (s) suportá-lo integralmente.

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. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC/2015).

Do parcelamento da arrematação: o arrematante interessado no parcelamento deverá pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015)

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: Será Responsabilidade do Arrematante pagar o valor do lance ofertado e quitar diretamente perante a CEF o saldo devedor, o saldo devedor do contrato de alienação fiduciária, nos termos da decisão.

Correrão também 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 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 7º 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, 18/09/2026