2ª Vara Cível da Comarca de Santo André

Edital de 1° e 2° leilão dos direitos sobre bem imóvel e para intimação de Vanessa Dos Santos Azevedo e Fabio Luiz De Azevedo, bem como do credor fiduciário Caixa Econômica Federal – CEF, expedido nos autos do Procedimento Comum Cível, que lhe requer Santo Andre Paradise Incorporacao Ltda., Processo n° 0001359-79.2017.8.26.0554

O Dr. Gabriel D Andrea, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Santo André do Estado de São Paulo, na forma da lei, etc...

Faz Saber que a leiloeira oficial, Sra. Dagmar Conceição de Souza Flores, 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 para lances através da internet.

Do início e encerramento do Leilão: Início do 1° leilão em 18/12/2026 às 10:11 horas e encerramento do 1° leilão em 21/12/2026 às 10:11 horas, em não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação para a data da abertura, seguir-se-á sem interrupção o 2° leilão que se encerrará em 22/01/2027 às 10:11 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: Os direitos sobre o apartamento nº. 102, localizado no 10º andar do bloco 2 - Tulipa, integrante do empreendimento imobiliário denominado "Jardins de Assunção", situado na Rua Vinte e Quatro de Fevereiro, nº. 488, Bairro Casa Branca, nesta Cidade, contendo sala de estar com varanda e sala de jantar conjugadas, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro social, cozinha e área de serviço. Possui a área privativa de apartamento de 53,580m², área comum coberta edificada (incluída 01 vaga indeterminada na garagem) de 28,085m², área comum descoberta de 7,826m², perfazendo uma área total de

89,491m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio de 0,3470%. Postando-se o observador na Rua Vinte e Quatro de Fevereiro e olhando de frente para o empreendimento, dita unidade confronta pela frente com o apartamento nº. 101 do Bloco 2 e com a caixa de escadarias; pelo lado esquerdo, com o apartamento nº. 103 do Bloco 2; pelo lado direito com a área comum do condomínio destinada à piscina; e pelos fundos com a área comum do condomínio destinada às churrasqueiras. O empreendimento denominado "Jardins de Assunção" está assentado em terreno situado à Rua Alcides de Queiroz, esquina com a Rua Vinte e Quatro de Fevereiro, constituído pelos lotes nºs. 01, 02, 03, parte do lote nº. 04, metade do lote nº. 46, e lotes nºs. 47, 48, 49 e 50, todos da quadra "D", do Bairro Casa Branca, e encontra-se perfeitamente descrito e caracterizado na Matrícula nº. 96.911, deste Registro.

Ônus: Consta na Av.1 Alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal – CEF; Observação: Consta nos autos no evento 222 que o financiamento supra foi liquidado. Consta na Av.2 ciência da distribuição do processo nº 1015699-16.2014.8.26.0554; Débito exequendo de R$ 398.780,34 (março de 2026)

Matrícula nº 105.817 do 1ª CRI de Santo André

Avaliação R$ 310.000,00 (abril de 2023)

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 do código de processo civil, "§ 2º, 7º e 8º todos do mesmo artigo. Ampla divulgação e transparência necessária a bem do processo e da Justiça no geral, art. 14 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ. Será apreciado e decidido pelo MM. Juiz, § 6º, 7º e 8º do art. 895 do CPC, uma entre as proposta ofertadas na plataforma www.leilaobrasil.com.br, salvo decisão judicial adversa. No decorrer do certame os participantes poderão alterar o prazo de pagamento sem precisar alterar o valor anteriormente ofertado, desde que, não sejam inferiores ao valor corrente. O valor a ser pago à vista não poderá ser inferior a 25% do valor do lance ofertado. O prazo do parcelamento não poderá ser superior a 30 parcelas mensais e consecutivos. O valor de cada parcela mensal não poderá ser inferior a R$ 1.000,00 devidamente atualizada pelos índices definidos pelo MM. Juiz. 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 a data para pagamento das parcelas, das garantias, da atualização mensal das parcelas vincendas e da decisão exarada pelo MM. Juiz nos autos.

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 nos art. 130, § único do CTN e art. 908, § 1° do código de processo civil. Será

também de inteira responsabilidade do arrematante a juntada de comprovantes de pagamento e outros aos autos. Caberá também ao arrematante as providencias necessárias para os pedidos de baixas de restrições junto as Varas respectivas, DETRAN e congêneres.

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.

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 Ofício Cível, ou no escritório do Leiloeiro Oficial, Avenida Marques de São Vicente, 230, 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, 11 de novembro de 2026