5ª Vara Cível - Regional II - Santo Amaro

Edital de 1° e 2° leilão de bem imóvel e para intimação de Maria Maciel de Souza e Jair Caetano de Souza, bem como do Credor Hipotecario Ebracon Administradora de Consórcio Ltda, expedido nos autos do Procedimento Comum Cível, que lhe requer Edmilson Modesto de Sousa, Processo n° 0004096-86.2022.8.26.0002

A Dra. Marina San Juan Melo, Juíza de Direito da 5ª Vara Cível - 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 para lances através da internet.

Do início e encerramento do Leilão: Início do 1° leilão em 05/02/2027 às 10:45 horas e encerramento do 1° leilão em 08/02/2027 às 10:45 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 05/03/2027 às 10:45 horas, 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 ofertado diretamente na plataforma através da internet.

Bem: Terreno situado na Rua Guido Menghetti, antiga Rua 19, constituído pelo lote nº 2, parte do lote 30 da quadra 03 do Jardim Mitsutani, Gleba II, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, medindo 5,00m de frente para a citada rua, igual largura nos fundos, por

25,00m da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando a área de 125,00m2, confrontando-se pelo lado direito de quem da rua o olha, e pelos fundos, com propriedade de Magoichi Mitsutani e outros, e pelo lado esquerdo com o lote nº 01, de propriedade de Dimas Roberto de Almeida e sua mulher, localizado a 99,50m do canto arredondado formado pela confluência da citada Rua Guido Menghetti com a Estrada de Pirajussara, do lado direito de quem desta se dirige para a Rua 17. Contribuinte nº 184.265.0040-3.

Informações do perito: Benfeitorias O imóvel possui 03 quartos, sala para 02 ambientes, 02 WC´s, cozinha, lavabo, área externa e edícula. A proprietária permitiu fazer as fotografias do interior do imóvel. Foi constatado que o imóvel não está bem conservado, havendo infiltração em laje. Área construída: 90,00 m², conforme laudo pericial.

Localização: Rua Guido Meneghetti, nª 29 – Jardim Mitisutani – Santo Amaro – São Paulo

Ônus: Consta na Ebracon Administradora de Consórcio Ltda;

Contribuinte nº 184.265.0040-3;

Matricula 223.529 no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo;

Avaliação R$ 305.000,00 (julho de 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 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 e deverá ser depositada nos autos. 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 5º 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, 18/11/2026