Edital de 1º e 2º leilão de bem imóvel e para intimação dos executados Celso Luiz Gambachi e Claudia Soares Ghiraldelo, bem como de seu marido Rogerio Manella Martinelli, dos promitentes compradores Margareth Saraiva, Sergio Renato de Souza Moraes e Luciana Cristina Barbosa, da Credora Hipotecária Empresa Gestora de Ativos S/A - EMGEA, da interessada Prefeitura Municipal de São Paulo, expedido nos autos da Ação de Procedimento Comum que lhe requer Condomínio Residencial América, Processo n° 0037178-06.2002.8.26.0004

O Dr. Sidney Tadeu Cardeal Banti, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Lapa, 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 site, com transmissão ao vivo pela internet e disponibilização imediata na plataforma de leilões eletrônico, [www.leilaobrasil.com.br](http://www.leilaobrasil.com.br/), para lances pela internet:

Do início e encerramento do Leilao: início da 1ª praça em 20/06/2025 às 10:13 horas e encerramento da 1ª praça em 23/06/2025 às 10:13  horas, em não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação atualizada para a data supra, seguir-se-á sem interrupção  a 2ª praça do leilão que se encerrará em 18/07/2025 às 10:13 horas, Eventuais lances inferiores a 70%  do valor da avaliação atualizada para a data da abertura do leilão que deverão ser  ofertados diretamente nos sistema gestor, [www.leilaobrasil.com.br](http://www.leilaobrasil.com.br/),  e serão submetidos para apreciação do   MM. Juízo.

Bem:  Apartamento n° 106, localizado no 10° andar do “Edifício Buenos Aires”, bloco C, integrante do Residencial América, situado a Rua Willis Roberto Banks n° 549, no 31° Subdistrito Pirituba, contendo a área real total de 72,6735m², a área real de uso privativo de 52,5433m², a área real de uso comum no bloco de 10,1275m², a área de uso comum no conjunto de 10,0027m², a fração ideal na projeção e nas coisas de uso comum do bloco de 0,008699 e fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum do conjunto de 0,00294.  O imóvel possui dois dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e banheiro. Contribuinte: 078.412.0068-4 (em área maior). Matrícula n° 89.492 do 16° CRI de São Paulo. ÔNUS: Consta no R.2 que o imóvel foi dado em hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal - CEF. Consta na Av.4 a retificação da hipoteca averbada no R.2 da matrícula. Consta na Av.7 que o imóvel foi penhorado no processo n° 0037178-06.2002.8.26.0004 da 3ª Vara Cível de Lapa. Avaliação R$ 302.500,00 (março/2015). Consta na Av.9 indisponibilidades decretada no processo nº 5008990622018404700 da 15ª Vara Federal de Curitiba. Vaga de garagem n° 93, de tamanho pequeno, localizado no bolsão de estacionamento 20, do “Edifício Buenos Aires”, bloco C, integrante do Residencial América, situado a Rua Willis Roberto Banks n° 549, no 31° Subdistrito Pirituba, contendo a área real de 18,3991m², a área real de uso privativo de 9,90m², a área real de uso comum no bloco de 7,0838m², a área real de uso comum do conjunto de 1,4153 m², a fração ideal na projeção e nas coisas de uso comum do bloco de 0,001299 e fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum do conjunto de 0,000416. Contribuinte: 078.412.0068-4 (em área maior). Matrícula n° 89.493 do 16° CRI de São Paulo. ÔNUS: Consta no R.2 que o imóvel foi dado em hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal - CEF. Consta na Av.4 a retificação da hipoteca averbada no R.2 da matrícula. Consta na Av.7 que o imóvel foi penhorado no processo n° 0037178-06.2002.8.26.0004 da 3ª Vara Cível de Lapa. Avaliação da vaga de estacionamento nº 93 - Bolsão de estacionamento Pirituba R$ 32.701,31 (fevereiro/2020). Foram encontrados no site da Prefeitura Municipal dívidas no valor de R$ 391,09 (Setembro/2022).  Débito condominial informando pelo exequente no presente processo de R$ 482.452,94 (Agosto/2022). Consta ainda débito condominial do processo nº 0032473-33.2000.8.26.0004 no valor de R$ 31.139,51 (Agosto/2022).

Avaliação R$ 335.201,31 (Mar/2015).

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 Leilao: 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, não estando incluída no valor da arrematação e deverá ser paga diretamente ao Leiloeiro.

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.

Do pagamento parcelado: Não será aceito o pagamento parcelado da arrematação.

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, artigo 24 do provimento CSM 1625/2009; exceto os que se enquadrem nos artigos 130 do Código Tributário Nacional, Parágrafo único.

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 Artigos 901, § 1º e Art. 903 do código de processo civil.

Dúvidas e Esclarecimentos: pessoalmente perante a Unidade de Processamento Judicial da 1ª a 4ª Varas Cíveis do Foro Regional IV da Capital de São Paulo ou no escritório do leiloeiro oficial, Sr. Irani Flores, Av. Gaspar Vaz da Cunha n° 258, Capital - SP, ou ainda, pelo telefone 55 11 3965-0000 / Whats App 55 11 95662-5151 e e-mail: [atendimento@leilaobrasil.com.br](mailto: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, artigo 428.1.2 e artigo 887, § 2º do código de processo civil, São Paulo, 15/01/2024