EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

A MM. Juíza de Direito Dra. Tais Helena Fiorini Barbosa, da 2ª Vara Cível do Foro Regional XV – Butantã, São Paulo/SP, na forma da lei, FAZ SABER a todos que será realizada a alienação judicial do bem imóvel abaixo descrito, sendo o leilão conduzido pelo Leiloeiro Oficial José Valero Santos Junior JUCESP nº 809, habilitado no sistema AJ/TJSP cód. 7731, por meio do site www.valeroleiloes.com.br, nos termos dos arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil e do Provimento CSM nº 1625/2009, conforme as condições deste edital:

Processo n° 1005950-68.2018.8.26.0704 – Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Débitos da ação: R$ 70.528,61 (setenta mil, quinhentos e vinte e oito reais e sessenta e um centavos), valor atualizado até 23/06/2022 (planilha do evento 210), sem prejuízo de cálculo atualizado a ser apresentado pelo exequente, conforme determinado em 09/11/2026.

Exequente(s): RESIDENCIAL SAINT PETER (CNPJ 08.173.862/0001-28)

Executado(s): FELLIPE MARTINS GALDINO SOARES e ASLIN RAFAELA MORENO MARQUES

Interessado: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (credora fiduciária)

DATA E HORA: O leilão será realizado em etapa única, com prazo mínimo de 30 (trinta) dias, com início em 11/01/2027 às 16:00 e encerramento em 14/01/2027 às 16:00, pelo valor mínimo correspondente a 50% da avaliação atualizada. Somente na hipótese de o leilão encerrar sem nenhum lance válido durante todo o período será realizada nova tentativa (2º leilão), com início em 14/01/2027 às 16:01 e encerramento em 04/02/2027 às 16:00, nas mesmas condições.

LOTES

1 - DIREITOS DECORRENTES DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do Apartamento nº 302, Bloco 2, Residencial Saint Peter, Rua Leandro Teixeira, nº 240, Morumbi/Paraisópolis, São Paulo/SP (Matrícula nº 180.313)

Descrição do imóvel: DIREITOS DECORRENTES DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO APARTAMENTO número 302, localizado no 2º pavimento ou 3º andar do BLOCO 2, integrante do empreendimento imobiliário denominado “RESIDENCIAL SAINT PETER”, situado na RUA LEANDRO TEIXEIRA nº 240 e RUA PASQUALE GALLUPI, Bairro do Morumbi, Paraisópolis, 13º Subdistrito Butantã, com a área privativa de 52,42m2, a área

comum de 36,29m2, a área total de 88,71m2, e uma fração ideal de terreno e nas coisas de uso comum de 0,01035708. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O condomínio é formado por 6 blocos, e cada bloco possui 1 apartamento no térreo, e 4 apartamentos por cada andar. Cada apartamento tem direito a uma vaga de garagem. As garagens são duplas ou triplas e o sorteio é a cada 6 meses. O condomínio não possui área de lazer. (Evento 183). **Matrícula nº 180.313 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte (SQL) nº 170.172.0047-1.**

Penhora: incide sobre a integralidade (100%) do imóvel, de titularidade dos executados Fellipe Martins Galdino Soares e Aslin Rafaela Moreno Marques, conforme decisões de 24/04/2024 (evento 292) e de 22/05/2026 (evento 397), que determinou a retificação da Av.9 da matrícula para constar a penhora sobre a totalidade. Não há coproprietário estranho à execução.

Avaliado em R$219.000,00 (duzentos e dezenove mil reais) para dez/2021 (evento 183).

Avaliação atualizada: R$ 276.266,86 (duzentos e setenta e seis mil, duzentos e sessenta e seis reais e oitenta e seis centavos), calculada pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP INPC/IPCA-15, critério mês cheio), relativa ao período de dezembro/2021 a novembro/2026.

Ônus: R.06 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; **Av.07** PENHORA expedida pela 2ª Vara Cível do Foro Regional XV – Butantã, proc. 1005950682018; **Av.09** PENHORA expedida pela 2ª Vara Cível do Foro Regional XV – Butantã, proc. 1005950-68.2018.8.26.0704.

Débitos incidentes sobre o imóvel: (i) condominiais: R$ 70.528,61 apurados até 23/06/2022, valor objeto desta execução (cotas em aberto, custas e honorários), desatualizado; (ii) tributos municipais (IPTU): nada consta, conforme Demonstrativo Unificado do Contribuinte (SQL 170.172.0047-1) pesquisado em 13/10/2026, sem débitos em aberto.

CONDIÇÕES DO BEM: O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes da data do leilão. Eventuais divergências entre a descrição e a situação fática não autorizam cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área.

CONDIÇÕES DA VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, igual ou superior a 50% do valor da avaliação atualizada. Serão captados lances

ainda que inferiores a esse valor, dependendo, nessa hipótese, de liberação do Juízo para concretização da venda. Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o art. 895 do CPC.

● Ocorrendo propostas de idêntico valor, será considerada vencedora aquela que prever o menor número de parcelas. Persistindo a igualdade de condições, será declarada vencedora a proposta recebida em primeiro lugar, nos termos dos arts. 891 e 895, §§ 1º ao 8º, do CPC.

● Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais do leilão, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances.

● Os lances ofertados são irretratáveis e irrevogáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

PREFERÊNCIA: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º, do CPC).

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Os interessados devem se cadastrar gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, com antecedência mínima de 48h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.valeroleiloes.com.br.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento da arrematação por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo (Art. 884, IV do CPC)

● **À vista:** no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas. Após o encerramento do leilão, o arrematante receberá e-mail com instruções para o pagamento.

● **Parcelado:** Será admitido parcelamento mediante entrada de 25% e o restante em até 30 parcelas corrigidas pelo índice deste E. Tribunal (art. 895 do CPC). O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, devendo o arrematante comprovar os respectivos pagamentos nos autos. O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial em caso de parcelamento.

● **Com créditos:** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de transferência bancária ou PIX, na conta do Leiloeiro Oficial. A comissão será devida pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo ou remição.

DA FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante. Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem. Correrão também por sua conta os procedimentos de regularização, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção e desocupação. Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas neste edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do bem em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes. **DÉBITOS:** O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, inclusive as quotas condominiais vencidas caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-las (art. 908, §1º, do CPC e art. 1.345 do Código Civil), exceto os débitos fiscais e tributários, que se sub-rogam no preço (art. 130, parágrafo único, do CTN). Em razão da alienação fiduciária (R.6), o interessado deve verificar diretamente junto à Caixa Econômica Federal a situação do contrato e os efeitos da arrematação sobre a garantia.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: e-mail contato@valeroleiloes.com.br e telefones 3003-0321 (discagem direta) e (16) 99603-5264.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.valeroleiloes.com.br e no site designado pelo Tribunal, com antecedência mínima de 5 dias da data do leilão, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

· Nos termos do art. 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ, em caso de cancelamento ou suspensão do praceamento após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

Ficam, ainda, intimados pelo presente Edital os executados (caso não sejam encontrados, nos termos da decisão, sem advogado constituído), a credora fiduciária Caixa Econômica Federal e os interessados relacionados nos incisos II a VIII do art. 889

do CPC (coproprietário de bem indivisível, o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, o promitente comprador, o promitente vendedor, a União, o Estado e o Município), caso não sejam encontrados para intimação do leilão designado, para as datas, horários e local acima mencionados, bem assim dos termos da Penhora e da Avaliação realizadas nos Autos.

São Paulo/SP, __ de _____ de 2026

Dra. Tais Helena Fiorini Barbosa
M.M. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional XV – Butantã, São Paulo/SP.