7ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, Comarca de São Paulo/SP

Edital de 1º e 2º Leilão e de intimação dos executados **Maria Gabriela Soares Silva**, inscrita no CPF sob n° 453.050.458-19 e **Fabricio Airton Gutierrez Valdes**, inscrito no CPF sob n° 424.579.838-60, do credor fiduciário **Caixa Econômica Federal – CEF,** inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, a interveniente construtora e fiadora **Cury Construtora e Incorporadora S/A.**, inscrita no CNPJ nº:08.797.760/0001-83, bem como a **Prefeitura Municipal de São Paulo e demais interessados**, expedido nos autos da Ação de Execução, Processo nº 1030331-39.2023.8.26.0002.

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

FAZ SABER, a todos quanto este Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Execução ajuizada por **Condomínio Residencial Dez Vila Das Belezas,** inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 45.241.975/0001-40**,** em face de **Maria Gabriela Soares Silva e outro,** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

LEILÃO: O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.grupoarremateleiloes.com.br, o 1º Leilão terá início no dia 15.12.2026 às 15h30 e encerrará dia 18.12.2026 às 15h30, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação devidamente atualizada até o mês da data designada para o 1º leilão; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia 18.12.2026 as 15h30 e encerrará no dia 03.02.2027 às 15h30, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação devidamente atualizado até o mês da data designada para o 1º leilão.

BEM: **DIREITOS ORIUNDOS DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** DO APARTAMENTO nº 108, localizado no 10º pavimento da TORRE 01, integrante do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DEZ VILA DAS BELEZAS”, situado na Rua Joaquim Nunes Teixeira, nº 272, no Bairro da Capelinha, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área total privativa de 40,80m², área comum total de 16,8952m², sem direito ao uso de vaga para carro na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área real total de 57,6952m², correspondendo o coeficiente de proporcionalidade equivalente a 0,00282315. Inscrição no cadastro municipal sob o contribuinte nº 122.004.0176-1, objeto da matrícula nº 475.073 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 249.000,00 (setembro/2025) conforme laudo de avaliação constante do evento 154. Valor da Avaliação atualizado até outubro de 2026: R$ 261.383,44, que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

ÔNUS: Consta conforme Av. 1 - b, alienação fiduciária a Caixa Economica Federal – CEF; e, conforme Av.3, a penhora exequenda. .

DÉBITOS DE IPTU: Conforme Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários nº 0002442189-2026, expedida pela Prefeitura Municipal de São Paulo em 27.10.2026, o imóvel inscrito sob o contribuinte nº 122.004.0176-1 apresenta situação fiscal REGULAR, não constando débitos tributários imobiliários exigíveis na data da consulta, ressalvado o

direito da Fazenda Municipal de apurar e cobrar eventuais débitos posteriormente identificados.

VALOR DO DÉBITO EXEQUENDO: R$ 39.464,21 até 14.09.2026, conforme evento 210.

CREDOR FIDUCIÁRIO: Conforme demonstrativo apresentado pela Caixa Econômica Federal – CEF, constante do evento 113, o contrato de financiamento imobiliário garantido por alienação fiduciária apresenta saldo devedor de R$ 210.836,45 (duzentos e dez mil, oitocentos e trinta e seis reais e quarenta e cinco centavos), atualizado até 14.10.2024, valor sujeito a atualização, incidência de encargos contratuais e eventuais alterações decorrentes de pagamentos posteriores.

CREDOR: Conforme conta no evento 116, referido imóvel possui saldo devedor junto a interveniente construtora e fiadora **Cury Construtora e Incorporadora S/A.,** no importe de R$ 4.768,90 atualizado até 29.10.2024.

OBSERVAÇÃO: "*Será responsabilidade do arrematante, além da exibição do preço pelos direitos, também quitar diretamente na caixa econômica federal o contrato que teve os direitos penhorados e avaliados." (evento 144)*

DÉBITOS: O Arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme artigo 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Se o exequente optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do Juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

PAGAMENTO: O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada através do Portal de Custas que se encontra no site do Tribunal de Justiça, sob pena de se desfazer a arrematação.

PROPOSTA DE PAGAMENTO PARCELADO: Até o início de cada leilão, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, 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 art 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). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, NCPC) e o pagamento do

lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, NCPC).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante, no prazo de até 24 horas após o leilão através da guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada através do Portal de Custas que se encontra no site do Tribunal de Justiça. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas. Antes da assinatura do auto de arrematação (pelo arrematante e magistrado), não haverá direito ao recebimento de comissão pelo leiloeiro, mesmo na hipótese de acordo nos autos, pagamento ou remição. Contudo, após a assinatura do auto de arrematação, a referida comissão será devida.

LANCES: O presente Leilão será efetuado na modalidade "ON-LINE", sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.

ACORDO: Caso haja a quitação ou acordo extrajudicial antes do termino do leilão, a parte executada arcará com os custos de edital, notificações e outros referentes à divulgação, desde que devidamente comprovados pela empresa gestora, conforme as alterações do Provimento CSM 2319/15 e Resolução 236/2016.

INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do (s) executado (s) e demais interessados não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante nos autos, serão intimados através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, parágrafo único do CPC – intimação do executado (a) (os).

AUTO DE ARREMATAÇÃO: O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Em caso de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento. Esse Juízo exigirá a assinatura apenas do arrematante e do magistrado para validade do auto.

IMISSÃO NA POSSE: Comprovado o pagamento integral do lance à vista ou, na hipótese de arrematação parcelada, o pagamento do sinal e a prestação da garantia, bem como o recolhimento da comissão do leiloeiro, o Auto de Arrematação será lavrado em Juízo, observadas as determinações judiciais. Considerando que a alienação judicial tem por objeto exclusivamente os direitos aquisitivos decorrentes do contrato de alienação fiduciária, a arrematação não implica, por si só, a transferência da propriedade plena do imóvel ou o cancelamento da garantia fiduciária. Caberá ao arrematante promover, perante o Juízo competente, a Caixa Econômica Federal – CEF e os órgãos competentes, as providências

necessárias à regularização dos direitos adquiridos, à eventual consolidação da propriedade em seu nome e à imissão na posse, quando cabível, correndo por sua conta as despesas de ITBI, registro e demais atos necessários, observadas as disposições dos artigos 901 e 903 do CPC e as determinações judiciais.

DAS PENALIDADES: Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remisso imposição de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do NCPC, com a aplicação para o adquirente remisso do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

CONDUTOR DO LEILÃO: o Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando Cabeças Barbosa, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 833.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br e na plataforma PUBLICJUD – Publicação e Consulta de Editais de Leilões Judiciais, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

FALE CONOSCO: Pela central de atendimento no Whatsapp (11) 91353-4142 e/ou e-mail: contato@grupoarremateleiloes.com.br.

O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. “Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa. ”

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital fica a requerida supracitada e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 27 de outubro de 2026.

Renata Longo Vilalba Serrano Nunes

Juíza De Direito