

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO JUDICIAL

6ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul - SP

Edital de **1ª E 2ª PRAÇAS** dos lotes abaixo descritos, para conhecimento e intimação do EXECUTADO **FELIPE FÁVARO OLIVEIROS** (CPF: 437.604.488-10), dos CREDORES **NEXOOS DO BRASIL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.** (CNPJ: 27.266.759/0001-77); **BANCO BRADESCO S.A.** (CNPJ: 60.746.948/0001-12); **LUIS CARLOS COELHO** (CPF: 883.204.058-15); **MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DO SUL**, dos TERCEIROS INTERESSADOS **SONIA APARECIDA FÁVARO OLIVEIROS** (CPF: 045.920.838-14); **CAROLINA FÁVARO OLIVEIROS EMERICE** (CPF: 383.624.698-89); **GLAUBER EMERICE** (CPF: 374.437.118-24); do EVENTUAL CREDOR **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT LOUIS BULDING** e de quaisquer outros eventuais interessados, extraído dos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** movida por **DANUSA DE OLIVEIRA** (CPF: 118.091.178-44). Processo nº **1003475-37.2019.8.26.0565**.

A **DRA. DANIELA ANHOLETO VALBÃO PINHEIRO LIMA**, Juíza de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul - SP, na forma da lei, FAZ SABER a todos quantos este edital virem, ou dele conhecimento tiverem, e a quem interessar possa que, nos termos da decisão de nomeação da Leiloeira Pública Oficial de fls. 547–548 e das decisões de fls. 332 e 367–368 que estabeleceram as regras, condições e determinações aplicáveis à alienação judicial, com fundamento nos arts. 879, II, 882 e parágrafos e 884, I e II, do Código de Processo Civil, regulamentados pela Resolução CNJ nº 236/2016, pelo Provimento CG nº 19/2021, pelo Provimento CSM nº 2.614/2021 e pelos arts. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do TJSP, através do portal de leilões online **CRIS LEILÕES (www.crisleiloes.com.br)**, a **Leiloeira Pública Oficial CRISTIANE FRANKLIN SIMÕES**, JUCESP nº **1.058**, levará a público pregão de venda e arrematação os lotes abaixo descritos.

DAS DATAS DA HASTA PÚBLICA: A **1ª PRAÇA** terá início no dia **03 de novembro de 2026, às 14h30min e término no dia 06 de novembro de 2026, às 14h30min**, ocasião em que serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação atualizado até o encerramento da **1ª PRAÇA**. Não havendo lance, seguir-se-á, sem interrupção, a **2ª PRAÇA, com início no dia 06 de novembro de 2026, às 14h30min e término no dia 26 de novembro de 2026, às 14h30min**, ocasião em que serão aceitos lances iguais ou superiores a **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação atualizado até o encerramento da **2ª PRAÇA**.

LOTE 01: O imóvel constituído pela **VAGA DUPLA Nº 41**, no 2º subsolo do Edifício Saint Louis Bulding pertencente a **SONIA APARECIDA FÁVARO OLIVEIROS**, na proporção de 50% (cinquenta por cento); **CAROLINA FÁVARO OLIVEIROS EMERICE**, na proporção de 25% (vinte e cinco por cento); e **FELIPE FÁVARO OLIVEIROS**, na proporção de 25% (vinte e cinco por cento), objeto da **Matrícula nº 35.467 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP**.

DA DESCRIÇÃO REGISTRAL: O imóvel, objeto da presente alienação, encontra-se descrito como: "*A unidade autônoma designada vaga dupla nº 41, localizada no 2º subsolo do "Edifício Saint Louis Bulding", situado na Rua São Luiz nº 61, nesta cidade e comarca de São Caetano do Sul, com a área privativa coberta edificada de 19,8000m², a área comum edificada de 7,6492m², totalizando a área edificada de 27,4492m² e a fração ideal no terreno e demais coisas comuns do condomínio de 0,4975%, com capacidade para estacionamento e guarda de dois veículos de passeio de porte médio, confrontando, no sentido de quem da área de circulação e manobras olhar para a vaga e as das paredes laterais de quem da Rua São Luiz olhar para o edifício, pela frente com a área de circulação e manobras, pelo lado direito com a vaga dupla nº 61, pelo lado esquerdo com os pilares de sustentação do edifício e com o espaço livre que divide com a vaga dupla nº 63, e pelos fundos com a parede divisória lateral esquerda da garagem.*", conforme **Matrícula nº 35.467 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP, obtida em 05 de outubro de 2026**.

DO CADASTRO MUNICIPAL: Conforme certidão de valor venal de 2026 e extrato de débitos da Prefeitura do Município de São Caetano do Sul, emitidos em 05/10/2026, o imóvel encontra-se registrado junto à Prefeitura Municipal sob nº 04.008.0189.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: O imóvel está localizado na Rua São Luiz, nº 61, box 41, Santa Paula, São Caetano do Sul/SP, CEP 09541-460, conforme certidão de valor venal e extrato de débitos da Prefeitura do Município de São Caetano do Sul de 05/10/2026 e Matrícula nº 35.467 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP, obtida em 05 de outubro de 2026. As informações sobre o endereço correspondem aos documentos disponíveis na data da elaboração deste Edital, constituindo ônus do interessado a verificação e constatação da exata localização do imóvel.

DA AVALIAÇÃO: Conforme **Laudo de Avaliação de fls. 473–532, homologado pela decisão de fls. 547–548**, o imóvel foi avaliado em **R\$ 77.555,16 (setenta e sete mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais e dezesseis centavos)**, em **junho de 2026**. O referido documento será disponibilizado aos interessados na plataforma eletrônica **CRIS LEILÕES**.

DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: A Avaliação Atualizada, conforme TABELA PRÁTICA DE ATUALIZAÇÃO DE DÉBITOS JUDICIAIS DO TJSP, totaliza o montante de **R\$ 78.151,44 (setenta e oito mil, cento e cinquenta e um reais e quarenta e quatro centavos)**, em outubro de 2026, sem prejuízo da devida atualização até a data da efetiva alienação.

DO OBJETO DA ALIENAÇÃO EM HASTA PÚBLICA: A alienação recai sobre a INTEGRALIDADE do imóvel constituído pela vaga dupla nº 41, objeto da Matrícula nº 35.467 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP, pertencente a SONIA APARECIDA FÁVARO OLIVEIROS, na proporção de 50% (cinquenta por cento); CAROLINA FÁVARO OLIVEIROS EMERICE, na proporção de 25% (vinte e cinco por cento); e FELIPE FÁVARO OLIVEIROS, na proporção de 25% (vinte e cinco por cento).

DOS ÔNUS, GRAVAMES, REGISTROS E AVERBAÇÕES: Conforme Matrícula nº 35.467 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP, obtida em 05 de outubro de 2026, consta: **Av. 7:** Consta **PENHORA** decretada na data de 26 de outubro de 2020, em favor de NEXOOS DO BRASIL GESTÃO DE ATIVOS LTDA. nos autos do Processo nº 1004214-23.2019.8.26.0011 em trâmite no 5º Ofício Cível do Foro Regional de Pinheiros, Comarca de São Paulo - SP. **Av. 8:** Consta **INDISPONIBILIDADE** decretada nos autos do Processo nº 1000711-87.2019.5.02.0471 em trâmite no Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. **Av. 10:** Consta **PENHORA DA PARTE IDEAL DE 1/4 DE FELIPE FÁVARO OLIVEIROS** decretada na data de 14 de dezembro de 2020, em favor de DANUSA DE OLIVEIRA nos autos do Processo nº 1003475-37.2019.8.26.0565 em trâmite na 6ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul - SP. **Av. 12:** Consta **PENHORA DA PARTE IDEAL DE 1/4 DE FELIPE FÁVARO OLIVEIROS** decretada em favor de BANCO BRADESCO S.A. nos autos do Processo nº 1005809-44.2019.8.26.0565 em trâmite no 3º Ofício Cível de São Caetano do Sul - SP. **Av. 13:** Consta **PENHORA DA PARTE IDEAL DE 1/4 DE FELIPE FÁVARO OLIVEIROS** decretada em favor de BANCO BRADESCO S.A. nos autos do Processo nº 1005081-03.2019.8.26.0565 em trâmite no 6º Ofício Cível de São Caetano do Sul - SP.

DOS DÉBITOS FISCAIS: Conforme a Prefeitura do Município de São Caetano do Sul, com débitos atualizados até 05/10/2026, constam IPTU do exercício de 2024 no valor de R\$ 272,51 (duzentos e setenta e dois reais e cinquenta e um centavos), de 2025 no valor de R\$ 244,97 (duzentos e quarenta e quatro reais e noventa e sete centavos) e de 2026 no valor de R\$ 233,87 (duzentos e trinta e três reais e oitenta e sete centavos). **Os débitos acima descritos totalizam R\$ 751,35 (setecentos e cinquenta e um reais e trinta e cinco centavos)**, consideradas as respectivas datas-base informadas. A Prefeitura Municipal será notificada pela Leiloeira Pública Oficial da realização da hasta pública para que traga aos autos informações sobre a existência e/ou a atualização de eventuais débitos. Os débitos tributários anteriores à alienação judicial serão submetidos ao tratamento previsto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, ressalvada eventual determinação judicial específica em sentido diverso. Constitui ônus do interessado a realização das diligências complementares necessárias junto aos órgãos competentes para a verificação da existência e do valor de eventuais débitos.

DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS: Até a data da elaboração deste Edital, **não foram localizadas informações suficientemente atualizadas que permitam afirmar a existência ou a inexistência de débitos condominiais vinculados ao imóvel objeto da presente hasta pública.** O Condomínio será notificado pela Leiloeira Pública Oficial da realização da hasta pública para que traga aos autos informações sobre a existência e/ou a atualização de eventuais débitos. Constitui ônus do interessado a realização das diligências complementares necessárias para a verificação da existência e do valor de eventuais débitos condominiais.

LOTE 02: O imóvel constituído pela **VAGA SIMPLES Nº 52-A**, no 3º subsolo do Edifício Saint Louis Bulding pertencente a SONIA APARECIDA FÁVARO OLIVEIROS, na proporção de 50% (cinquenta por cento); CAROLINA FÁVARO OLIVEIROS EMERICE, na proporção de 25% (vinte e cinco por cento); e FELIPE FÁVARO OLIVEIROS, na proporção de 25% (vinte e cinco por cento), objeto da **Matrícula nº 35.474 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP.**

DA DESCRIÇÃO REGISTRAL: O imóvel, objeto da presente alienação, encontra-se descrito como: "*A unidade autônoma designada vaga simples nº 52-A, localizada no 3º subsolo do "Edifício Saint Louis Bulding", situado na Rua São Luiz nº 61, nesta cidade e comarca de São Caetano do Sul, com área privativa coberta edificada de 9,9000m², a área comum coberta edificada de 3,8246m², totalizando a área edificada de 13,7246m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e demais coisas comuns do condomínio de 0,2488%, com capacidade para estacionamento e guarda de um veículo de passeio de porte médio, confrontando, no sentido de quem da área de circulação e manobras olhar para a vaga e as das paredes laterais de quem da Rua São Luiz olhar para o edifício, pela frente com a área de circulação e manobras, pelo lado direito com a parede divisória de frente da garagem, pelo lado esquerdo com a vaga simples nº 52-B, e pelos fundos com a parede divisória lateral direita da garagem.*", conforme **Matrícula nº 35.474 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP, obtida em 05 de outubro de 2026.**

DO CADASTRO MUNICIPAL: Conforme certidão de valor venal de 2026 e extrato de débitos da Prefeitura do Município de São Caetano do Sul, emitidos em 05/10/2026, o imóvel encontra-se registrado junto à Prefeitura Municipal sob nº 04.008.0214.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: O imóvel está localizado na Rua São Luiz, nº 61, box 52-A, Santa Paula, São Caetano do Sul/SP, CEP 09541-460, conforme certidão de valor venal e extrato de débitos da Prefeitura do Município de São Caetano do Sul de 05/10/2026 e Matrícula nº 35.474 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP, obtida em 05 de outubro de 2026. As informações sobre o endereço correspondem aos documentos disponíveis na data da elaboração deste Edital, constituindo ônus do interessado a verificação e constatação da exata localização do imóvel.

DA AVALIAÇÃO: Conforme **Laudo de Avaliação de fls. 473–532, homologado pela decisão de fls. 547–548**, o imóvel foi avaliado em **R\$ 38.777,58 (trinta e oito mil, setecentos e setenta e sete reais e cinquenta e oito centavos)**, em **junho de 2026**. O referido documento será disponibilizado aos interessados na plataforma eletrônica CRIS LEILÕES.

DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: A Avaliação Atualizada, conforme TABELA PRÁTICA DE ATUALIZAÇÃO DE DÉBITOS JUDICIAIS DO TJSP, totaliza o montante de **R\$ 39.075,72 (trinta e nove mil e setenta e cinco reais e setenta e dois centavos)**, em outubro de 2026, sem prejuízo da devida atualização até a data da efetiva alienação.

DO OBJETO DA ALIENAÇÃO EM HASTA PÚBLICA: A alienação recai sobre a INTEGRALIDADE do imóvel constituído pela vaga simples nº 52-A, objeto da Matrícula nº 35.474 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP, pertencente a SONIA APARECIDA FÁVARO OLIVEIROS, na proporção de 50% (cinquenta por cento); CAROLINA FÁVARO OLIVEIROS EMERICE, na proporção de 25% (vinte e cinco por cento); e FELIPE FÁVARO OLIVEIROS, na proporção de 25% (vinte e cinco por cento).

DOS ÔNUS, GRAVAMES, REGISTROS E AVERBAÇÕES: Conforme Matrícula nº 35.474 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP, obtida em 05 de outubro de 2026, consta: **Av. 7:** Consta **PENHORA** decretada na data de 26 de outubro de 2020, em favor de NEXOOS DO BRASIL GESTÃO DE ATIVOS LTDA. nos autos do Processo nº 1004214-23.2019.8.26.0011 em trâmite no 5º Ofício Cível do Foro Regional de Pinheiros, Comarca de São Paulo - SP. **Av. 8:** Consta **INDISPONIBILIDADE** decretada nos autos do Processo nº 1000711-87.2019.5.02.0471 em trâmite no Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. **Av. 10:** Consta **PENHORA DA PARTE IDEAL DE 1/4 DE FELIPE FÁVARO OLIVEIROS** decretada na data de 14 de dezembro de 2020, em favor de DANUSA DE OLIVEIRA nos autos do Processo nº 1003475-37.2019.8.26.0565 em trâmite na 6ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul - SP. **Av. 12:** Consta **PENHORA DA PARTE IDEAL DE 1/4 DE FELIPE FÁVARO OLIVEIROS** decretada em favor de BANCO BRADESCO S.A. nos autos do Processo nº 1005809-44.2019.8.26.0565 em trâmite no 3º Ofício Cível de São Caetano do Sul - SP. **Av. 13:** Consta **PENHORA DA PARTE IDEAL DE 1/4 DE FELIPE FÁVARO OLIVEIROS** decretada em favor de BANCO BRADESCO S.A. nos autos do Processo nº 1005081-03.2019.8.26.0565 em trâmite no 6º Ofício Cível de São Caetano do Sul - SP.

DOS DÉBITOS FISCAIS: Conforme a Prefeitura do Município de São Caetano do Sul, com débitos atualizados até 05/10/2026, constam IPTU do exercício de 2023 no valor de R\$ 141,36 (cento e quarenta e um reais e trinta e seis centavos), de 2024 no valor de R\$ 137,18 (cento e trinta e sete reais e dezoito centavos), de 2025 no valor de R\$ 123,41 (cento e vinte e três reais e quarenta e um centavos) e de 2026 no valor de R\$ 117,91 (cento e dezessete reais e noventa e um centavos). **Os débitos acima descritos totalizam R\$ 519,86 (quinhentos e dezenove reais e oitenta e seis centavos)**, consideradas as respectivas datas-base informadas. A Prefeitura Municipal será notificada pela Leiloeira Pública Oficial da realização da hasta pública para que traga aos autos informações sobre a existência e/ou a atualização de eventuais débitos. Os débitos tributários anteriores à alienação judicial serão submetidos ao tratamento previsto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, ressalvada eventual determinação judicial específica em sentido diverso. Constitui ônus do interessado a realização das diligências complementares necessárias junto aos órgãos competentes para a verificação da existência e do valor de eventuais débitos.

DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS: Até a data da elaboração deste Edital, **não foram localizadas informações suficientemente atualizadas que permitam afirmar a existência ou a inexistência de débitos condominiais vinculados ao imóvel objeto da presente hasta pública**. O Condomínio será notificado pela Leiloeira Pública Oficial da realização da hasta pública para que traga aos autos informações sobre a existência e/ou a atualização de eventuais débitos. Constitui ônus do interessado a realização das diligências complementares necessárias para a verificação da existência e do valor de eventuais débitos condominiais.

LOTE 03: O imóvel constituído pela **VAGA SIMPLES Nº 52-B**, no 3º subsolo do Edifício Saint Louis Bulding pertencente a SONIA APARECIDA FÁVARO OLIVEIROS, na proporção de 50% (cinquenta por cento); CAROLINA FÁVARO OLIVEIROS EMERICE, na proporção de 25% (vinte e cinco por cento); e FELIPE FÁVARO OLIVEIROS, na proporção de 25% (vinte e cinco por cento), objeto da **Matrícula nº 35.475 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP**.

DA DESCRIÇÃO REGISTRAL: O imóvel, objeto da presente alienação, encontra-se descrito como: "A unidade autônoma designada vaga simples nº 52-B, localizada no 3º subsolo do "Edifício Saint Louis Bulding", situado na Rua São Luiz nº 61, nesta cidade e comarca de São Caetano do Sul, com área privativa coberta edificada de 9,9000m², a área comum coberta edificada de 3,8246m², totalizando a área edificada de 13,7246m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e demais coisas comuns do condomínio de 0,2488%, com capacidade para estacionamento e guarda de um veículo de passeio de porte médio, confrontando, no sentido de quem da área de circulação e manobras olhar para a vaga e as das paredes laterais de quem da Rua São Luiz olhar para o edifício, pela frente com a área de circulação e manobras, pelo lado direito com vaga simples nº 52-A, pelo lado esquerdo com o pilar de sustentação do edifício e com o espaço livre existente entre esta vaga e a vaga simples nº 62-A, e pelos fundos com a parede divisória lateral direita da garagem.", conforme **Matrícula nº 35.475 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP, obtida em 05 de outubro de 2026.**

DO CADASTRO MUNICIPAL: Conforme certidão de valor venal de 2026 e extrato de débitos da Prefeitura do Município de São Caetano do Sul, emitidos em 05/10/2026, o imóvel encontra-se registrado junto à Prefeitura Municipal sob nº 04.008.0215.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: O imóvel está localizado na Rua São Luiz, nº 61, box 52-B, Santa Paula, São Caetano do Sul/SP, CEP 09541-460, conforme certidão de valor venal e extrato de débitos da Prefeitura do Município de São Caetano do Sul de 05/10/2026 e Matrícula nº 35.475 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP, obtida em 05 de outubro de 2026. As informações sobre o endereço correspondem aos documentos disponíveis na data da elaboração deste Edital, constituindo ônus do interessado a verificação e constatação da exata localização do imóvel.

DA AVALIAÇÃO: Conforme **Laudo de Avaliação de fls. 473–532, homologado pela decisão de fls. 547–548**, o imóvel foi avaliado em **R\$ 38.777,58 (trinta e oito mil, setecentos e setenta e sete reais e cinquenta e oito centavos)**, em **junho de 2026**. O referido documento será disponibilizado aos interessados na plataforma eletrônica CRIS LEILÕES.

DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: A Avaliação Atualizada, conforme TABELA PRÁTICA DE ATUALIZAÇÃO DE DÉBITOS JUDICIAIS DO TJSP, totaliza o montante de **R\$ 39.075,72 (trinta e nove mil e setenta e cinco reais e setenta e dois centavos)**, em outubro de 2026, sem prejuízo da devida atualização até a data da efetiva alienação.

DO OBJETO DA ALIENAÇÃO EM HASTA PÚBLICA: A alienação recai sobre a INTEGRALIDADE do imóvel constituído pela vaga simples nº 52-B, objeto da Matrícula nº 35.475 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP, pertencente a SONIA APARECIDA FÁVARO OLIVEIROS, na proporção de 50% (cinquenta por cento); CAROLINA FÁVARO OLIVEIROS EMERICE, na proporção de 25% (vinte e cinco por cento); e FELIPE FÁVARO OLIVEIROS, na proporção de 25% (vinte e cinco por cento).

DOS ÔNUS, GRAVAMES, REGISTROS E AVERBAÇÕES: Conforme Matrícula nº 35.475 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP, obtida em 05 de outubro de 2026, consta: **Av. 7:** Consta **PENHORA** decretada na data de 26 de outubro de 2020, em favor de NEXOOS DO BRASIL GESTÃO DE ATIVOS LTDA. nos autos do Processo nº 1004214-23.2019.8.26.0011 em trâmite no 5º Ofício Cível do Foro Regional de Pinheiros, Comarca de São Paulo - SP. **Av. 8:** Consta **INDISPONIBILIDADE** decretada nos autos do Processo nº 1000711-87.2019.5.02.0471 em trâmite no Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. **Av. 10:** Consta **PENHORA DA PARTE IDEAL DE 1/4 DE FELIPE FÁVARO OLIVEIROS** decretada na data de 14 de dezembro de 2020, em favor de DANUSA DE OLIVEIRA nos autos do Processo nº 1003475-37.2019.8.26.0565 em trâmite na 6ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul - SP. **Av. 12:** Consta **PENHORA DA PARTE IDEAL DE 1/4 DE FELIPE FÁVARO OLIVEIROS** decretada em favor de BANCO BRADESCO S.A. nos autos do Processo nº 1005809-44.2019.8.26.0565 em trâmite no 3º Ofício Cível de São Caetano do Sul - SP. **Av. 13:** Consta **PENHORA DA PARTE IDEAL DE 1/4 DE FELIPE FÁVARO OLIVEIROS** decretada em favor de BANCO BRADESCO S.A. nos autos do Processo nº 1005081-03.2019.8.26.0565 em trâmite no 6º Ofício Cível de São Caetano do Sul - SP.

DOS DÉBITOS FISCAIS: Conforme a Prefeitura do Município de São Caetano do Sul, com débitos atualizados até 05/10/2026, constam IPTU do exercício de 2023 no valor de R\$ 141,36 (cento e quarenta e um reais e trinta e seis centavos), de 2024 no valor de R\$ 137,18 (cento e trinta e sete reais e dezoito centavos), de 2025 no valor de R\$ 123,41 (cento e vinte e três reais e quarenta e um centavos) e de 2026 no valor de R\$ 117,91 (cento e dezessete reais e noventa e um centavos). **Os débitos acima descritos totalizam R\$ 519,86 (quinhentos e dezenove reais e oitenta e seis centavos)**, consideradas as respectivas datas-base informadas. A Prefeitura Municipal será notificada pela Leiloeira Pública Oficial da realização da hasta pública para que traga aos autos informações sobre a existência e/ou a atualização de eventuais débitos. Os débitos tributários anteriores à alienação judicial serão submetidos ao tratamento previsto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, ressalvada eventual determinação judicial específica em sentido diverso. Constitui ônus do interessado a realização das diligências complementares necessárias junto aos órgãos competentes para a verificação da existência e do valor de eventuais débitos.

DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS: Até a data da elaboração deste Edital, **não foram localizadas informações suficientemente atualizadas que permitam afirmar a existência ou a inexistência de débitos condominiais vinculados ao imóvel objeto da presente hasta pública.** O Condomínio será notificado pela Leiloeira Pública Oficial da realização da hasta pública para que traga aos autos informações sobre a existência e/ou a atualização de eventuais débitos. Constitui ônus do interessado a realização das diligências complementares necessárias para a verificação da existência e do valor de eventuais débitos condominiais.

DO CARÁTER AD CORPUS DA ALIENAÇÃO: Quando o objeto da alienação envolver imóvel ou direitos sobre imóvel, a alienação se dá em caráter **AD CORPUS**, considerando-se o imóvel como corpo certo e individualizado, no estado em que se encontra, sem garantias, constituindo ônus do interessado analisar previamente as informações e os documentos acostados aos autos, bem como as informações e os documentos disponibilizados na plataforma eletrônica.

AS INFORMAÇÕES DESTE EDITAL REFLETEM EXCLUSIVAMENTE OS DOCUMENTOS E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DOS AUTOS DO PROCESSO E AQUELES OBTIDOS, CONSULTADOS OU APRESENTADOS PARA A ELABORAÇÃO DESTE EDITAL, DEVIDAMENTE IDENTIFICADOS E DOCUMENTADOS. NÃO SERÃO CONSIDERADAS INFORMAÇÕES PRESUMIDAS, NÃO DOCUMENTADAS OU SEM FONTE IDENTIFICÁVEL.

DOS RECURSOS, INCIDENTES E MEDIDAS PROCESSUAIS PENDENTES: Até a última movimentação processual analisada na data da elaboração deste Edital, consta o histórico processual do Agravo de Instrumento nº 2017559-33.2023.8.26.0000, com decisão de 03/02/2023 que suspendeu a penhora apenas do apartamento de matrícula nº 35.431 e determinou redistribuição; dos Embargos de Terceiro nº 1008809-47.2022.8.26.0565, com acórdão de 27/09/2024 e trânsito em julgado em 23/10/2024; e dos pedidos de suspensão da perícia e de reconsideração examinados em 03/12/2025 e 29/01/2026, em trâmite perante 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, no agravo com redistribuição determinada; 18ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, na apelação dos Embargos de Terceiro; e 6ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul - SP, nos pedidos de suspensão e reconsideração, sem efeito suspensivo conhecido que impeça a realização da alienação judicial, sem prejuízo da conferência de eventuais movimentações processuais supervenientes antes da realização do certame.

DO PAGAMENTO DA ARREMATACÃO: Neste certame serão admitidos **APENAS LANCES À VISTA**, cujo pagamento, na hipótese de arrematação, deverá ser realizado **no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas** do encerramento do leilão, por meio de Guia de Depósito Judicial vinculada ao processo, que será expedida pela Leiloeira Pública Oficial, encaminhada ao Arrematante e, posteriormente, juntada aos autos. Decorrido o prazo sem pagamento, o fato será imediatamente comunicado ao Juízo para adoção das medidas cabíveis.

DA COMISSÃO DA LEILOEIRA PÚBLICA OFICIAL: A comissão devida à Leiloeira Pública Oficial será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não incluída no valor do lance vencedor, e deverá ser paga pelo arrematante **no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas** do encerramento do leilão, diretamente à Leiloeira Pública Oficial, por transferência bancária para a conta por ela indicada. A comissão somente será restituída quando a arrematação for desfeita por decisão judicial ou por motivo alheio à vontade do arrematante, observada a deliberação judicial aplicável.

DOS DOCUMENTOS DISPONIBILIZADOS NA PLATAFORMA ELETRÔNICA: Os documentos disponibilizados possuem caráter informativo e correspondem aos documentos constantes dos autos ou àqueles obtidos, consultados ou apresentados para a elaboração deste Edital, devidamente identificados e documentados. O interessado deverá examiná-los previamente à oferta de lance. A ausência de determinado documento não dispensa a realização de diligências próprias pelo interessado e não o exime das responsabilidades e obrigações oriundas da oferta de lance. A documentação disponibilizada não se presume exaustiva ou suficiente para todos os fins. A Leiloeira Pública Oficial poderá acrescentar documentos complementares na plataforma, a qualquer tempo, para ampliar as informações acerca da hasta pública e do objeto da alienação.

DO CADASTRO E HABILITAÇÃO NA PLATAFORMA ELETRÔNICA: A participação no leilão depende de cadastro prévio e gratuito no portal eletrônico da **CRIS LEILÕES (www.crisleiloes.com.br)**, constituindo o cadastramento requisito indispensável para a participação no certame. O interessado deverá observar as regras e os prazos de habilitação disponibilizados na plataforma. O cadastro é pessoal e intransferível e estará sujeito à validação e à conferência da identidade do usuário em banco de dados oficial. O usuário responde, civil e criminalmente, pelas informações fornecidas e pela utilização e guarda de suas credenciais de acesso, sendo considerados válidos e vinculantes os lances efetuados com sua utilização. O cadastramento implica a aceitação das condições estabelecidas neste Edital e das normas aplicáveis à alienação judicial eletrônica. Eventual representação de pessoa física ou jurídica dependerá da apresentação da documentação comprobatória pertinente. A Leiloeira Pública Oficial poderá estabelecer critérios de habilitação e solicitar os documentos necessários à validação cadastral, à

segurança do certame e à confiabilidade dos lances, sem prejuízo da competência do Juízo da execução para decidir sobre eventuais impedimentos à participação.

DOS LANCES ELETRÔNICOS: Os lances deverão ser ofertados **diretamente** na plataforma eletrônica da **CRIS LEILÕES** (www.crisleiloes.com.br) e **serão imediatamente registrados e divulgados on-line**, de modo a preservar a transparência e o tempo real das ofertas, não sendo admitido o recebimento de lances por e-mail para posterior inserção no sistema, nem qualquer forma de intervenção humana na coleta ou no registro das ofertas, nos termos do art. 22 da Resolução CNJ nº 236/2016. Os lances regularmente registrados possuem caráter **IRREVOGÁVEL, IRRETRATÁVEL e VINCULANTE**, e obrigam o licitante identificado na correspondente habilitação, observadas as hipóteses legais e as determinações judiciais aplicáveis. Serão admitidos somente lances superiores ao lance corrente, observado o incremento mínimo eventualmente fixado pelo Juízo ou, na ausência de determinação específica, aquele informado na plataforma eletrônica. As PROPOSTAS DE AQUISIÇÃO PARCELADA previstas no art. 895 do Código de Processo Civil não se confundem com os lances ordinários e deverão ser apresentadas por escrito e de forma rastreável, por funcionalidade própria da plataforma, quando disponível, ou pelo meio formal determinado pelo Juízo. **Os interessados na arrematação em condomínio** deverão comunicar previamente essa intenção à Leiloeira Pública Oficial e promover a qualificação e habilitação dos respectivos coarrematantes, observadas as orientações disponibilizadas para o certame e eventual determinação judicial específica. Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos, para que todos os interessados habilitados tenham oportunidade de ofertar novos lances, nos termos do art. 21 da Resolução CNJ nº 236/2016, ressalvada determinação judicial diversa.

DA ARREMATÇÃO E DA ASSINATURA DO AUTO: Concluída a alienação, será lavrado de imediato, pela Leiloeira Pública Oficial, o respectivo Auto de Arrematação, dele constando as condições em que se deu a alienação e a qualificação do(s) arrematante(s). O Auto de Arrematação será assinado pelo Juiz, pelo arrematante e pela Leiloeira Pública Oficial, preferencialmente por meio de assinatura eletrônica (Certificado Digital ou GOV.BR) quando disponível, sem prejuízo da assinatura por meio admitido pelo Juízo. Uma vez assinado pelos respectivos signatários, a arrematação será considerada **PERFEITA, ACABADA E IRRETRATÁVEL**, nos termos do art. 903 do Código de Processo Civil, ressalvadas exclusivamente as hipóteses legalmente previstas. A invalidação, ineficácia ou resolução da arrematação observará as hipóteses e o procedimento previstos no art. 903 do Código de Processo Civil, não sendo admitida a desistência imotivada pelo arrematante, sem prejuízo das hipóteses expressamente previstas no §5º do mesmo dispositivo.

DA PARTICIPAÇÃO DO CREDOR NO CERTAME: O credor exequente e os demais credores juridicamente habilitados poderão participar do certame mediante regular habilitação na plataforma eletrônica, sujeitando-se às regras e condições estabelecidas neste Edital, ressalvados os direitos e prerrogativas processuais legalmente previstos e eventuais determinações específicas do Juízo. Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, ficará dispensado da exibição do preço até o limite de seu crédito, sem prejuízo do pagamento da comissão da Leiloeira Pública Oficial. Caso o valor da arrematação exceda o crédito reconhecido nos autos, o exequente deverá depositar a diferença no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e realizar-se novo leilão às suas custas, nos termos do art. 892, §1º, do Código de Processo Civil. Havendo concurso de credores, a utilização do crédito para pagamento do preço dependerá de expressa autorização judicial, observada a necessidade de preservação dos direitos e preferências dos demais credores. A adjudicação não se confunde com a arrematação pelo crédito e observará procedimento próprio, nos termos dos arts. 876 e seguintes do Código de Processo Civil, dependendo de requerimento e apreciação pelo Juízo.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Serão observados os direitos de preferência previstos em lei, em eventual decisão judicial e aqueles decorrentes das particularidades do objeto da alienação. Na hipótese de alienação integral de bem indivisível, será assegurada ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução preferência na arrematação em igualdade de condições, nos termos do art. 843, §1º, do Código de Processo Civil. Havendo igualdade de oferta entre pretendentes, será observada, quando aplicável, a ordem de preferência prevista no art. 892, §2º, do Código de Processo Civil, em favor do cônjuge, companheiro, descendente e ascendente do executado, nessa ordem. Tratando-se de bem tombado, será observado o direito de preferência da União, dos Estados e dos Municípios, nessa ordem e em igualdade de oferta, nos termos do art. 892, §3º, do Código de Processo Civil. **O interessado que pretenda exercer direito de preferência deverá identificar-se perante a Leiloeira Pública Oficial e apresentar a documentação comprobatória pertinente com, pelo menos, 72 (setenta e duas) horas de antecedência da data e horário de encerramento da alienação, conforme a PRAÇA que efetivamente pretender participar**, tratando-se, este prazo, de tempo hábil à sua operacionalização no certame, sem prejuízo da apreciação pelo Juízo quanto à existência, ao alcance ou ao exercício do respectivo direito. Eventuais outros direitos de preferência previstos em legislação especial ou em determinação judicial serão observados quando aplicáveis ao caso concreto, e deverão

ser comunicados à Leiloeira Pública Oficial em igual prazo mencionado anteriormente neste tópico pelo interessado.

DAS OBRIGAÇÕES GERAIS DO ARREMATANTE: Compete ao arrematante realizar, previamente à oferta de lance, a análise da documentação disponibilizada e as diligências que entender necessárias ao conhecimento da situação jurídica, registral, fiscal, possessória e material do imóvel ou dos direitos objeto da alienação. Uma vez realizada a arrematação, incumbir-lhe-á efetuar tempestivamente o pagamento do preço e da comissão da Leiloeira Pública Oficial, bem como cumprir as demais obrigações decorrentes da modalidade de pagamento adotada. Na hipótese de arrematação parcelada, deverá realizar o pagamento das parcelas nos prazos, valores e condições estabelecidos, pelo meio indicado pelo Juízo, promovendo a respectiva comprovação nos autos quando necessária. O arrematante deverá, ainda, constituir advogado e regularizar sua representação processual sempre que necessária à prática de atos nos autos em que se realizou a alienação. Correrão por sua conta os tributos decorrentes da aquisição, as taxas, os emolumentos cartorários e as demais despesas relativas aos atos necessários à transferência, registro e regularização da aquisição, bem como os débitos e obrigações constituídos após a arrematação que, por força de lei, deste Edital ou de determinação judicial, sejam de sua responsabilidade. Os débitos anteriores à arrematação observarão o regime jurídico de responsabilidade e sub-rogação aplicável a cada espécie, não sendo transferidos ao arrematante quando a legislação determinar sua sub-rogação no preço da alienação. Quando compatível com a natureza do bem ou direito arrematado, incumbirá ao arrematante adotar, às suas expensas, as providências processuais, registrais e administrativas necessárias à expedição e efetivação da carta de arrematação, ao registro da aquisição, ao cumprimento do mandado de imissão na posse, à desocupação do imóvel, à baixa ou regularização de gravames e às demais medidas necessárias à efetivação de sua aquisição, ressalvada determinação judicial em sentido diverso. Tratando-se de arrematação de direitos sobre imóvel, essas obrigações serão aplicadas apenas naquilo que for juridicamente compatível com a natureza e a extensão dos direitos efetivamente alienados.

DA FALTA DE PAGAMENTO E DO INADIMPLEMENTO DO ARREMATANTE: O não pagamento do preço, do sinal, na hipótese de arrematação parcelada, das prestações subsequentes, quando aplicáveis, ou da comissão da Leiloeira Pública Oficial nos prazos estabelecidos, configurará descumprimento das condições da arrematação e será imediatamente comunicado ao Juízo para apreciação e adoção das medidas cabíveis. Na hipótese de arrematação parcelada, o atraso no pagamento de qualquer das prestações acarretará multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, podendo o exequente requerer, nos próprios autos da execução, a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, nos termos do art. 895, §§4º e 5º, do Código de Processo Civil. Não sendo efetuado o depósito do preço ou da parcela à vista no prazo estabelecido, serão igualmente comunicados ao Juízo os lances imediatamente anteriores, para eventual apreciação, sem que disso decorra direito automático à arrematação pelo licitante subsequente, nos termos do art. 26 da Resolução CNJ nº 236/2016. Na hipótese de não pagamento do preço, serão observadas as demais consequências previstas em lei, inclusive, quando cabível, a resolução da arrematação, a perda da caução em favor do exequente e a realização de novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos, nos termos dos arts. 897 e 903 do Código de Processo Civil. O não pagamento da comissão da Leiloeira Pública Oficial será igualmente comunicado ao Juízo e impedirá, enquanto não satisfeita a obrigação, a expedição da carta de arrematação do imóvel ou da ordem de entrega do bem móvel, nos termos do art. 901, §1º, do Código de Processo Civil, sem prejuízo da cobrança do valor devido e das demais providências cabíveis.

DA FRAUDE, PERTURBAÇÃO OU VIOLÊNCIA NA ARREMATAÇÃO JUDICIAL: A prática de condutas destinadas a impedir, perturbar ou fraudar a arrematação judicial, inclusive por meio eletrônico, bem como afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante por meio de violência, grave ameaça, fraude, oferecimento de vantagem ou outro meio indevido, poderá sujeitar o responsável às consequências civis e criminais cabíveis, inclusive nos termos do art. 358 do Código Penal, sem prejuízo de outras responsabilidades e sanções legalmente aplicáveis.

DA SUSPENSÃO, DO CANCELAMENTO OU DO ADIAMENTO DO LEILÃO: O certame poderá ser suspenso, cancelado, adiado ou redesignado por determinação judicial, hipótese em que a informação será divulgada no portal eletrônico da **CRIS LEILÕES** (www.crisleiloes.com.br) e pelos demais meios de publicidade eventualmente determinados pelo Juízo ou exigidos pela legislação aplicável. Não se realizando o leilão na data ou período originalmente designados, eventual redesignação observará o disposto no art. 888 do Código de Processo Civil. Caberá aos interessados acompanhar as informações e atualizações disponibilizadas na plataforma eletrônica durante todo o período do certame. A Leiloeira Pública Oficial não responderá por prejuízos decorrentes de suspensão, cancelamento, adiamento ou redesignação determinados pelo Juízo. Na hipótese de ocorrência técnica relevante que possa comprometer a segurança, a autenticidade, a confiabilidade ou a regularidade da alienação eletrônica, a ocorrência será registrada e comunicada ao Juízo para apreciação e adoção das providências cabíveis, sem prejuízo da divulgação das informações pertinentes aos interessados pela plataforma eletrônica.

DA REMIÇÃO, DA ADJUDICAÇÃO OU DO ACORDO: O executado poderá remir a execução antes de adjudicados ou alienados os bens, mediante o pagamento ou a consignação da importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas e honorários advocatícios, nos termos do art. 826 do Código de Processo Civil. A adjudicação constitui modalidade própria de expropriação e observará o disposto nos arts. 876 e seguintes do Código de Processo Civil, bem como as determinações do Juízo. A celebração de acordo, a remição, o pagamento da dívida ou a adjudicação antes da realização da alienação poderão acarretar a suspensão ou o cancelamento do certame, mediante determinação judicial, não sendo devida, em regra, comissão sobre arrematação não realizada, ressalvada determinação judicial específica e sem prejuízo do ressarcimento das despesas documentalmente comprovadas e legalmente cabíveis. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, a Leiloeira Pública Oficial fará jus à comissão correspondente, nos termos do art. 7º, §3º, da Resolução CNJ nº 236/2016 e do art. 267, §4º, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do TJSP, observadas as determinações do Juízo quanto ao respectivo pagamento. As despesas documentalmente comprovadas com remoção, guarda e conservação dos bens serão ressarcidas na forma da legislação e da regulamentação aplicáveis, inclusive quando, após sua realização, sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação, nos termos do art. 7º, §7º, da Resolução CNJ nº 236/2016.

DA PUBLICIDADE, DA PLATAFORMA ELETRÔNICA E DA LEILOEIRA PÚBLICA OFICIAL: O presente Edital de Leilão será disponibilizado no portal eletrônico da **CRIS LEILÕES (www.crisleiloes.com.br)**, sem prejuízo das demais formas de publicidade previstas em lei ou determinadas pelo Juízo. A alienação judicial eletrônica será realizada por meio da referida plataforma, sob a condução da Leiloeira Pública Oficial **CRISTIANE FRANKLIN SIMÕES, JUCESP nº 1.058**, observadas as disposições deste Edital, as determinações judiciais aplicáveis e a regulamentação pertinente à alienação judicial eletrônica.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Dúvidas e esclarecimentos poderão ser obtidos pelos telefones **(11) 99989-2121** e **(11) 93348-3131**, pelo e-mail **juridico@crisleiloes.com.br**, ou no endereço profissional da Leiloeira Pública Oficial: **Rua Pais Leme, nº 215, CJ 1011, Thera Office Faria Lima, Pinheiros, São Paulo - SP, CEP 05424-150.**

DA INTIMAÇÃO POR MEIO DO PRÓPRIO EDITAL E DA PUBLICAÇÃO: Ficam os executados e os demais integrantes do Rol descrito no cabeçalho deste Edital cientificados das designações e condições da alienação judicial, sem prejuízo das intimações individualizadas, notificações operacionais e demais providências de certificação exigidas pelo art. 889 do Código de Processo Civil, por legislação especial ou por determinação judicial. Sendo o executado revel e não possuindo advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo encontrado no endereço constante do processo, sua intimação considerar-se-á realizada por meio do próprio Edital de Leilão, nas hipóteses previstas no art. 889, parágrafo único, do Código de Processo Civil. A publicação do presente Edital não dispensa as demais certificações que devam ser realizadas por meio próprio. O Edital será publicado na forma, pelos meios e com a antecedência previstos na legislação aplicável e nas determinações do Juízo.

DRA. DANIELA ANHOLETO VALBÃO PINHEIRO LIMA

Juíza de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul - SP