13ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro

Edital de 1° e 2° leilão de bem imóvel e para intimação de Thomas Massami Fujikawa dos Santos, bem como da credora hipotecária Caixa Econômica Federal, expedido nos autos da Execução do Título Extrajudicial, que lhe requer Condomínio Residencial Lagos do Sul, Processo n° 1059610-12.2019.8.26.0002

O Dr. Caio Moscariello Rodrigues, Juiz de Direito da 13ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, do Estado de São Paulo, na forma da lei, etc...

Faz Saber que o Leiloeiro Oficial, Sr. Irani Flores, JUCESP nº 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 27/11/2026 às 10:10 horas e encerramento do 1° leilão em 30/11/2026 às 10:10 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 15/12/2026 às 10:10 horas, não sendo aceito lances inferiores a 60% 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: Apartamento nº 104, do tipo "B", localizado no 10º pavimento do bloco "B" - Edifício Lagoa de Araruama, integrante do "Residencial Lagos Do Sul", situado na Rua Doutor Mauro Paes de Almeida, nº 591, esquina com a Avenida João Ribeiro de Barros ou Avenida João de Barros, e Rua Marcilio Dias, no 29º Subdistrito - Santo Amaro,

com a área privativa real de 49,420m² e a área comum real de 38,862m², na qual acha-se incluída a área referente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, localizada a nível do térreo do conjunto, destinada a guarda de igual número de automóvel de passeio, sujeito ao auxílio de manobrista, perfazendo a área real total de 88,282m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,2578% no terreno e demais coisas comuns do condomínio. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob o nº 397 na matrícula nº 210.540. Ônus: Consta na Av.1, a constituição de hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal. Consta na Av.5 a penhora do processo n 1056533-60.2017.8.26.0100. Matrícula nº 320.545 do 11º CRI de São Paulo/SP. Débito condominial informado pelo exequente no valor de R$ 150.832,78 (03/11/2026)

Avaliação R$ 364.792,25 (junho 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 interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

Responsabilidade outras: Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados; O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto eventuais débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

Das Garantias: os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

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 13º 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, 22 de setembro de 2026