

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL – APARTAMENTO Nº 23B, DO CONDOMÍNIO

MIRADA TATUAPÉ EM SÃO PAULO/SP

MARCELE ARIANE PAULINO LEITE GARCIA, Leiloeira Oficial - JUCESP nº 1402, autorizada por **EXTRAORDINAIRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede nesta Capital, na Rua Hungria, nº 1400, 2º andar, conjunto 21, sala 07-U, Jardim América, CEP 01455-000., inscrita no CNPJ/ME sob nº 14.834.699/0001-08, faz saber que, após a consolidação da propriedade em favor da Credora Fiduciária, nos termos do artigo 26 da Lei 9.514/1997, e nos termos do artigo 27 da referida Lei, realizará o leilão na modalidade exclusivamente ONLINE do imóvel a seguir descrito neste Edital.

Praças: Data da 1ª Praça: terá início em 13/10/2026 às 16:00 horas, encerrando-se em 16/10/2026 às 16:00 horas, caso os lances ofertados não atinjam o valor da 1ª praça, a praça, agora denominada 2ª praça, seguirá sem interrupção até às 16:00 horas do dia 30/10/2026 (2ª Praça), pelo valor mínimo designado para a 2ª praça conforme determina a Lei e a Escritura. **Devedores Fiduciante:** **ANGELO**

RAFAEL PEREIRA DE ANDRADE (CPF nº 099.508.708-36) e BEATRIZ ABADIA DOS SANTOS (CPF nº 152.383.628-89). **Do Bem Em Leilão:** **MATRÍCULA Nº 308.701 DO 9º OFICIAL DE REGISTRO DE**

IMÓVEIS DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, que assim descreve o **IMÓVEL:** Apartamento nº 23B, localizado no 2º pavimento da TORRE "1" do "CONDOMÍNIO MIRADA TATUAPE", situado na Rua Santa Catarina, n. 707, no 27º Subdistrito Tatuapé, contendo: área privativa de 47,983m²; área comum de 35,148m² (incluso o direito a guarda de 01 automóvel de passeio na garagem coletiva); perfazendo a área total de 83,131m²; correspondendo uma Fração Ideal de 0,35020% no todo. **CADASTRO**

MUNICIPAL: 062.043.0046-6. **Lance Mínimo em 1ª Praça:** **R\$ 420.470,37.** **Lance Mínimo em 2ª Praça:** **R\$ 467.359,36.** **Ônus, Gravames e Outras Informações:** Não constam na matrícula obtida em

31/08/2026. Consta a consolidação de propriedade, conforme Av.08 da matrícula nº **308.701 DO 9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**. Consta ação judicial de cobrança de cotas condominiais em atraso até o mês de setembro de 2026 em processo autuado sob o nº 4006494-75.2026.8.26.0008 perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé, da Capital do Estado de São Paulo. Em 2ª Praça o lance mínimo será equivalente ou maior à respectiva dívida atualizada, nela incluídas as despesas e encargos previstos na Lei e Escritura, apuradas e atualizadas até a data do leilão, incluindo-se, mas não limitando-se a prêmios de seguro, os encargos legais, tributos, encargos contratuais, emolumentos, despesas de cobrança e intimação, condomínio apurado até setembro de 2026, IPTU apurado para o ano de 2026, ITBI e despesas à realização do público leilão como a publicidade do presente Edital, podendo ser atualizadas até a data da realização do leilão.

Forma de pagamento: A venda será realizada à vista, observado o direito de preferência do Devedor Fiduciante (Art.27, Parágrafo 2-B, Lei 9.514/97), o qual, se manifestado e exercido, importará na aplicação do quanto previsto neste Edital, na Escritura e na Lei 9.514/97, acrescendo-se a comissão de

5% da leiloeira e com as devidas atualizações necessárias nos termos da Escritura e nos prazos legais dispostos em Lei. **Condições Gerais:** Os interessados deverão se cadastrar no site www.bcoleiloes.com.br e se habilitar antes do início do leilão com antecedência para verificação da documentação do interessado participante. Os lances online e seus incrementos deverão estar de acordo com valores mínimos estabelecidos no site e Edital e concorrerão em igualdade de condições. A eventual desocupação do imóvel é de responsabilidade do arrematante. São ainda de responsabilidade do arrematante todas as despesas de qualquer natureza relacionados ao imóvel e a sua aquisição em leilão, como, mas não se limitando ao pagamento de comissão do Leiloeira de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance e, no ato da arrematação, despesas com Escritura Pública ou Particular, Imposto de Transmissão de Bem Imóvel (ITBI), eventual foro, taxas, alvarás, certidões, emolumentos, IPTU, débitos e contribuições condominiais, débitos *propter rem*, débitos com a Associação dos Moradores e demais que venham a recair no imóvel e sobre a aquisição. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram e sem qualquer garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações extrajudiciais eletrônicas e vistoriar o bem, não podendo o arrematante alegar desconhecimento das condições, características ou estado de conservação. No caso de haver decisão liminar que suspenda a arrematação, a venda estará suspensa do ponto em que parou, não sendo possível desfazimento do negócio ou devolução de valores até que haja a decisão definitiva. Na hipótese de o Arrematante/Comprador desistir do negócio, inclusive após o pagamento de qualquer eventual valor do arremate e, da comissão da leiloeira, antes da finalização da escritura do imóvel/instrumento particular, perderá em proveito do Vendedor o equivalente a 20% (vinte por cento) do montante dos valores da respectiva praça até o momento da desistência, e 5% (cinco por cento) do valor da respectiva praça, referente à comissão; devendo esse valor ser pago no prazo de 2 (dois) dias, após a comunicação de desistência. Essa penalidade se aplica independentemente do motivo alegado para o rompimento do negócio e tal verba destina-se a ressarcir o Vendedor pelos prejuízos decorrentes da disponibilidade do imóvel para o Arrematante/Comprador durante a vigência do contrato, sendo que o Arrematante/Comprador perderá todos os direitos relacionados à compra efetuada, e o imóvel ficará liberado ao Vendedor, de imediato, para nova alienação. As comunicações ao devedor fiduciante nos endereços físicos do contrato bem como eletrônico informando as datas, local e horário da praça serão enviadas na forma do artigo 27, Parágrafo 2º - A, da Lei 9.514/97. Mais informações no escritório da leiloeira no End. Av. Nove de Julho, nº 5593, Cjo. 102-A Jardim Paulista- São Paulo/SP – CEP: 01407-913 e também através dos e-mails: leiloes@bcoleiloes.com.br e necessariamente com cópia para retomada@bcoleiloes.com.br. **MARCELE ARIANE PAULINO LEITE GARCIA**, Leiloeira Oficial - JUCESP nº 1402.