

PUBLICAÇÃO GRATUITA**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados****A DRA. MMA. JUÍZA DE DIREITO KARINA AKEMI NAKAYAMA DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARARAPES-SP****PUBLICAÇÃO GRATUITA**

FAZ SABER aos que o presente virem ou dele conhecimento tiverem e possa interessar, expedido nos autos da ação que foram designados o dia e horas adiante mencionados, para realização de **LEILÕES** a cargo do Leiloeiro Oficial MARCELO FUAD CAVALLI YARID inscrito na JUCESP sob o nº 768, e-mail marceloyarid@bigleilao.com.br, devidamente habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do portal www.bigleilao.com.br, leilões estes de bens penhorados, observando-se que no 1º leilão, não se aceitará lance inferior a avaliação atualizada conforme a tabela pratica do TJSP, e que no 2º leilão, a quem der e o maior lance oferecer, ficando vedado preço vil, assim considerado a critério do Excelentíssimo Juiz, conforme auto de penhora e depósito que ao final seguem, nas datas e sob as seguintes condições:

Abertura on-line: 26/01/2026 às 09:00 hs.

Fechamento: 30/01/2026 às 14:00 hs.*

Lance Mínimo: NÃO SE ACEITARÁ LANÇO INFERIOR À AVALIAÇÃO DEVIDAMENTE ATUALIZADA PARA A DATA DO LEILÃO;

2ª Leilão:

Abertura on-line: 30/01/2026 às 14:00 hs.

Fechamento: 04/03/2025 às 14:00 hs.*

Lance Mínimo: A QUEM DER E O MAIOR LANÇO OFERECER, FICANDO VEDADO PREÇO VIL (INFERIOR A 60% DO VALOR DA AVALIAÇÃO DEVIDAMENTE ATUALIZADA), assim considerado pelo Excelentíssimo Juiz de Direito.

***Os horários dos fechamentos poderão ser prorrogados em virtude de eventual disputa.**

Processo Digital nº: 0000011-54.2023.8.26.0218

Classe - Assunto: Cumprimento de sentença - Perdas e Danos

Exequente: Escritório Central de Arrecadação e Distribuição - Ecad

Executado: Centro Social Escadinha do Ceu de Guararapes

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):

Bem: IMÓVEL RESIDENCIAL LOCALIZADO NA RUA D. PEDRO I NºS 1149 E 1153 EM GUARARAPES, OBJETO DA MATRÍCULA Nº 4.173 DO RI DE GUARARAPES, descrita

como: Um terreno constituído de parte do lote 04, da quadra "O", situado no lado ímpar da rua D. Pedro I, Bairro São Judas Tadeu, 1ª seção, nesta cidade e comarca de Guararapes, Estado de São Paulo, encravada a 44,00 metros da rua Izidoro Antonello, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente confronta com a rua D. Pedro I, e mede dez (10) metros, pelo lado esquerdo confronta com parte do lote nº.03, e mede quarenta e um metros e quinze centímetros (41,15m), pelos fundos com propriedade do Sr. Délio Bonfietti mede dezoito metros e quarenta centímetros (18,40m), pelo lado direito com parte do lote nº.5 e mede vinte e cinco metros e setenta centímetros (25,70m), encerrando a área de 314,25 metros quadrados; imóvel esse cadastrado na Prefeitura Municipal Local sob nº. 01.2.010.0142.001-915.

Obs.: Conforme certidão do Sr. Oficial de Justiça, no terreno foi construído um prédio residencial (construção comum, ou seja, dividida em duas moradas conhecidas como parede e meia) que tomaram os números 1149 e 1153 da rua D. Pedro I, e no referido imóvel residem duas famílias de forma gratuita cedido pela executada.

Obs.2: Consta na matrícula Penhora em Av-03 oriunda deste processo.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) em 05/2024.

CONDIÇÕES DE VENDA: O ato observará o disposto nas normas e diretrizes que disciplinam o leilão eletrônico, salvo condições aqui expressas.

A comissão devida ao gestor será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, sendo será paga diretamente ao gestor.

Após o encerramento do leilão o arrematante receberá instruções para os pagamentos.

Para a hipótese de não ser efetuado o depósito da oferta, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC, porém ficará o lançador obrigado a pagar a comissão do Leiloeiro sob pena de execução nos moldes do Artº 39 do Decreto 21.981/32.

Desde já, fica consignado que o arrematante terá o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico após a aceitação do lance.

Fica claro, ainda, que, se o credor optar pela arrematação (art. 892, §1º CPC), participará dos leilões, na forma da lei em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, e se o caso, depositará o valor excedente, dentro de 3 (três) dias. 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.

O auto de arrematação será assinado por este juiz somente após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 880, §2º do CPC.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

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.

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.

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 devidamente aceito pelo MM. Juízo da execução.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário, se o caso. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

Se a penhora tiver recaído apenas sobre parte ideal do bem, a alienação se fará sobre sua integralidade. Isto porque há indivisibilidade do imóvel (art. 843, § 1º e 2º, e 894, §1º do CPC), no entanto, não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

Para participar do leilão é necessário o cadastramento no site www.bigleilao.com.br, bem como o envio das documentações solicitadas (Contrato emitido pelo sistema assinado com firma reconhecida, cópias autenticadas do RG, CPF e Comprovante de Residência).

Pelo presente edital fica os **EXECUTADOS, USUFRUTUÁRIOS E DEMAIS INTERESSADOS** devidamente intimados da designação supra, caso haja eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, e que ninguém possa alegar ignorância, é expedido o presente edital, o qual será publicado na forma do Artº 887, §2º do CPC e afixado na forma da lei. Guararapes, 14/11/2025

KARINA AKEMI NAKAYAMA
Juíza de Direito