



9ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I - SANTANA/SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **ANTONIO REIS LIMA PAZ**, bem como da coproprietária, **CECILIA FRANCA PAZ**, dos interessados **CHALE IMOVEIS VENDAS E ADMINISTRACAO S C LTDA**, **ALIANCE DESENVOLVIMENTO MERCANTIL DE SAO PAULO LTDA**, **NEW ALLIANCE TRADING, INC.**, **NEW-ALLIANCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA** e da credora hipotecária **CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL**. O (a) Dr. (a) **Adevanir Carlos Moreira Da Silveira**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana/SP.

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 0127561-97.2006.8.26.0001** - ajuizado por **ROBERTO GRANERO** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **14/09/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **17/09/2026 às 14:23** (ambas no horário de Brasília); não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **20/10/2026 às 14:23 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **80% do valor de avaliação atualizada - nos termos do art. 843 do CPC**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) 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.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **ADRIANO PIOVEZAN FONTE**, **JUCESP Nº 1325**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: 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 os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam subrogados no preço da arrematação.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: www.grupolance.com.br nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. (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% (sessenta por cento) do valor de avaliação atualizado na data do leilão ou 80% (oitenta por cento) do valor



de avaliação atualizado na data do leilão, caso se trate de imóvel de incapaz. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.

DESOCUPAÇÃO: A DESOCUPAÇÃO do IMÓVEL será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE: UM PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO, situado à rua Dr. Pedro Zuquim, sob nº 909, parte do lote nº 17 da quadra 4, do bairro Siciliano, no 8º Subdistrito-Santana, desta Capital, medindo 7,50 metros de frente, por 30,00 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando a área total de 225,00 metros quadrados, confrontando do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, com o prédio nº 913, do lado esquerdo com o prédio nº 903, e nos fundos com a parte restante do mesmo lote 17. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 069.166.0029-2. Matriculado no 3º CRI de São Paulo sob o nº 65736.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel, a.t 225,00m², Santana, São Paulo-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Dr. Zuquim , 909 - CEP: 02035-011.





ÔNUS DO BEM: R.3-AV.4-AV.7 HIPOTECA em favor da CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL. **R.5** ARRESTO expedido pelo Juízo de Direito das Execuções Fiscais, proc. 868.849-4/99-1. **AV.8** PENHORA expedida pela 26ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, proc. 583.00.2001.010835-3/001-controle 205. **AV.9** PENHORA expedida pela 3ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana, proc. 7273-3/02. **AV.10** PENHORA expedida pela 6ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana, proc. 001.02.028223-1. **AV.11** PENHORA expedida pela 6ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana, proc. 001.02.013691-0. **AV.12** PENHORA expedida pela 60ª Vara do Trabalho de São Paulo, proc. 1073/2001. **AV.13** PENHORA expedida nestes autos.

VALOR MÉDIO DAS AVALIAÇÕES DO BEM: R\$ 840.000,00 (oitocentos e quarenta mil reais) para jan/2026 (evento.536).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR MÉDIO DAS AVALIAÇÕES DO BEM: R\$ 868.952,33 (oitocentos e sessenta e oito mil, novecentos e cinquenta e dois reais e trinta e três centavos) para jul/2026 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Dr. (a) **Adevanir Carlos Moreira Da Silveira**
MM.(a). Juiz (a) de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana/SP

