



2ª VARA CIVEL DA COMARCA DE PERUÍBE/SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **S PASINI MÓVEIS ME e ESRAEL MASCULI, bem como da coproprietária ROSANGELA SERATO MASCULI**. A Dra. **JENNY SOUSA DE ANDRADE**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Peruíbe/SP, na forma da lei,

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 Ação de execução de título extrajudicial – **Processo nº 3003456-88.2013.8.26.0441** - ajuizado por **ESPÓLIO MARIA CECÍLIA RONDON DE OLIVEIRA** 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 **03/08/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **06/08/2026 às 15:36 (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 **25/08/2026 às 15:36 (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**.

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 **DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125**, 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.

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 parcelado através do sistema: www.grupolance.com.br - (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 80% do valor de avaliação atualizado. 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 ARREMATAÇÃO: 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 1:

DESCRIÇÃO: O LOTE DE TERRENO Nº 06 DA QUADRA 51, do Jardim Ribamar, no município de Peruíbe, medindo 4,00ms em linha reta de frente para a Avenida Dom Pedro II, 8,00ms em curva, na confluência dessa Avenida com a Rua Duque de Caxias; 22,00ms de frente para a Rua Duque de Caxias, sendo esta medida do lado direito de quem da Avenida olha para o imóvel; 25,00ms da frente aos fundos do lado esquerdo, confrontando com o lote 05, medindo nos fundos 14,00ms, confrontando com parte do lote 07, encerrando área de 280,00m². **CONSTA NO TERMO DE AVALIAÇÃO:** Um prédio comercial, sobrado contendo 1 loja comercial no terreno e na parte superior 2 apartamentos, sendo o apartamento 1 com 2 dormitórios, sendo 1 suíte, sala, cozinha, WC social, área de serviços e garagem; e o apartamento 2 contendo 2 dormitórios, cozinha, banheiro, área de serviços e garagem. Área construída de 440,00m² (conf.fls.622). **Cadastro Municipal sob nº 1.4.238.0143.001.011. Matriculado no CRI de Peruíbe sob o nº 558.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Prédio Res. e Com., a.t 280,00m², a.c 440,00m², Jd. Ribamar, Peruíbe/SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Avenida Dom Pedro, 166, Jardim Ribamar, Peruíbe, SP

ÔNUS DO BEM: **AV.1** PENHORA expedida pelo Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Peruíbe/SP, proc. 164/2002. **AV.2** PENHORA expedida pelo Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Peruíbe/SP, proc. 5029/98. **AV.3** INDISPONIBILIDADE expedida pela Vara do Trabalho de Itanhaém/SP, proc. 0000624-95.2012.5.15.0064. **AV.4** INDISPONIBILIDADE expedida pela Vara do Trabalho de Itanhaém/SP, proc. 0000283-03.2011.5.15.0064. **AV.5**



INDISPONIBILIDADE expedida pela Vara do Trabalho de Itanhaém/SP, proc. 0000625-77.2012.5.15.0064. **AV.6** PENHORA expedida nestes autos. **AV.7** INDISPONIBILIDADE expedida pela Vara do Trabalho de Itanhaém/SP, proc. 0000283-03.2011.5.15.0064.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: 1ª Vara Cível da Comarca de Peruíbe/SP, proc. 0000263-87.2011.8.26.0562 (conf.fls.290). 1ª Vara do Foro de Peruíbe/SP, proc. 0000267-27.2011.8.26.0441 (conf.fls.307). 1ª Vara Cível da Comarca de Peruíbe/SP, proc. 0001802-78.2017.8.26.0441 (conf.fls.397). Vara do Trabalho de Itanhaém/SP, proc. 0000625-77.2012.5.15.0064 e 0000624-92.2012.5.15.0064 (conf.fls.419). Vara do Trabalho de Itanhaém/SP, proc. 0000283-03.2011.5.15.0064 (conf.fls.438).

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 776.206,56 (setecentos e setenta e seis mil, duzentos e seis reais e cinquenta e seis centavos) para ago/2024 (conf.fls.735).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 850.251,00 (oitocentos e cinquenta mil, duzentos e cinquenta e um reais.) para jun/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.

JENNY SOUSA DE ANDRADE

MMª. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Peruíbe/SP