5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARAÇATUBA – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **SUELEN SILVA GUERREIRO e NILSON GILBERTO GUERREIRO,** e interessado(s) **coproprietária JACIRA DE CASSIA DA SILVA GUERREIRO**. O (a) Dr. (a) **MARCELO YUKIO MISAKA**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Araçatuba-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 Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0001157-72.2024.8.26.0032** - ajuizado por **GILBERTO ZACARON** 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 17:45** (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 17:45 (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 **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 sub-rogados 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 parcelado através do sistema: www.grupolance.com.br- 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 80% do valor de avaliação atualizado. Em qualquer caso, a proposta deverá observar os exatos termos do art. 895 do CPC.

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 RETIRADA do bem MÓVEL será realizada mediante expedição de Mandado de Entrega que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente após o recolhimento das custas por parte do ora arrematante. Ainda, em todo caso, correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à remoção, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

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: PRÉDIOS situados na Rua Pedro Janser nº 134 (comercial, com 70,49m² de área construída) e na Rua José Domingos de Almeida nº 468 (residencial, com 74,30m² de área construída), nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, e seu respectivo terreno constituído de parte do lote nº 01 da quadra nº 04, do loteamento denominado "Jardim Alto da Aclimação", com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se no ponto 01, esquina que faz entre a Rua Pedro Janser e Rua José Domingos de Almeida, partindo desse ponto, segue em direção até o ponto 02, com ângulo interno de 89°47'07" e distância de 20,93m, confrontando com a Rua José Domingos de Almeida; daí do ponto 02, vira à direita e segue em direção até o ponto 2B, com ângulo interno de 89°57'34" e distância de 10,11m, confrontando-se com o imóvel constituído do prédio 478 da Rua José Domingos de Almeida de propriedade de Luiz Carlos Veiga e Ana Jaqueline Peruzzo Veiga; daí do ponto 2B, vira à direita e segue em direção até o ponto 1A, com ângulo interno de 90°10'51" e distância de 20,89m, confrontando com o imóvel constituído do prédio 124 da Rua Pedro Janser (a outra parte do lote nº 01 da mesma quadra); daí do ponto 1A, vira à direita em direção até o ponto 01 (ponto inicial), com ângulo interno de 90°04'28" e distância de 10,14m, confrontando com a Rua Pedro Janser, localizado do lado par da Rua Pedro Janser, perfazendo a área de 211,52m². **Cadastro Municipal sob os n°s 4.11.00.13.0021.0175.01.00; e, 4.11.00.13.0021.0196.02.00 (conf.fls. 184). Matriculado no CRI de Araçatuba sob o n° 135.007.** *OBS: Trata-se de um imóvel comercial na Rua Pedro Janser nº 134 e um residencial na Rua José Domingos de Almeida nº 468.*

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Comercial e Res., a.t 211,52m², a.c 144,79m², Jd. Alto da Aclimação, Araçatuba-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Pedro Janser nº 134 e Rua José Domingos de Almeida nº 468, Jardim Alto da Aclimação, Araçatuba-SP.

ÔNUS DO BEM: AV.02 PENHORA expedida nestes autos.

VALOR MÉDIO DA AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 368.566,85 (trezentos e sessenta e oito mil, quinhentos e sessenta e seis reais e oitenta e cinco centavos) para fev/2026 (conf.fls.184-216).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR MÉDIO DA AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 380.737,55 (trezentos e oitenta mil, setecentos e trinta e sete reais, e cinquenta e cinco centavos) para ago/2026, que será atualizada conforme tabela 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.

Marcelo Yukio Misaka
MMª. Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Araçatuba-SP.