

1ª Vara Cível do Foro Regional de Penha de França/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **A. S. T. DE B.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 382.331.XXX-XX; **B-T. R. C. DE P. E A. DE T. A. EIRELI - ME**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.054.XXX/XXXX-XX; **L. C. DE B.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 032.171.XXX-XX; **L. A. C. T. DE B.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 032.171.XXX-XX; **K. R. DOS R. (depositária)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 272.637.XXX-XX; **bem como seu cônjuge, se casada for.**

O Dr. João Aender Campos Cremasco, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional de Penha de França/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **C. E. C. LTDA** em face de **A. S. T. DE B. - Processo nº 0002035-17.2020.8.26.0006 (Principal nº 1008108-27.2016.8.26.0006)**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 16/10/2026 às 16:00 h** e se encerrará **dia 19/10/2026 às 16:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 19/10/2026 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 09/11/2026 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta por cento) do valor da avaliação atualizada, sendo que eventual lance por parte do credor deverá ser igual ao valor atualizado da avaliação.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

Eventual lance por parte do credor/exequente deverá ser igual ao valor atualizado da avaliação e não estará obrigado a exibir o preço, mas se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente nos termos do art. 892, § 1º, combinado com o art. 876, ambos do CPC (fls.722).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Caso, por qualquer motivo a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 125.698 DO 12º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Um terreno situado no Distrito de São Miguel Paulista, designado como lote 34 da quadra 01 do loteamento denominado Parque dos Avinhados, medindo 5,00 m de frente para a Rua Um; do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, mede 25,00 m, confrontando com o lote 35; do lado esquerdo mede 25,00 m, confrontando com o lote 33; e nos fundos, 5,00 m, confrontando com a Rua Guabiroba de Minas, perfazendo a área total de 125,00 m². **Consta na Av.04 desta matrícula** que a Rua Um atualmente denomina-se Rua Aldo Gianini. **Consta na Av.07 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta no Laudo de Avaliação** que o imóvel se encontra ocupado e localizado na Rua Aldo Gianini, nº 838, Vila Nova Curuçá, São Paulo/SP e possui edificação assobradada com três pavimentos e características de uso residencial, com área total construída de 240,00 m².

Contribuinte nº 139.478.0034-6. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e há débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 56,20 (14/08/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 683.000,00 (seiscentos e oitenta e três mil reais) para janeiro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 298.402,43 (agosto/2026).

São Paulo, 25 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. João Aender Campos Cremasco
Juiz de Direito