

11ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **BANA CENTRO AUTOMOTIVO LTDA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 03.899.866/0001-74; **JAIR RUIZ BANA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 173.081.439-53; e **MIRIAM TERESINHA BANA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 255.080.329-91; **bem como do coproprietário CLEOSO JOSÉ DE BELGAMO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 168.560.669-53; e da credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04.

O Dr. Luiz Gustavo Esteves, MM. Juiz de Direito da 11ª Vara Cível do Foro Central da Capital/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 interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **PIRELLI COMERCIAL DE PNEUS BRASIL LTDA** em face de **BANA CENTRO AUTOMOTIVO LTDA - Processo nº 1052360-85.2020.8.26.0100**, 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. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem 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 15:30 h** e se encerrará **dia 19/10/2026 às 15:30 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 15:31 h** e se encerrará no **dia 09/11/2026 às 15:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

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 **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do Código de Processo Civil, a quota-parte da copropriedária ou do cônjuge não executado recairá sobre o produto da alienação do bem. Ressalte-se que este terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

DOS DÉBITOS – O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

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 através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

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. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já 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 guia de depósito 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso 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 71.471 DO 8º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CURITIBA/PR - IMÓVEL: IMÓVEL - Lote de terreno nº 16 (dezesseis), da Planta CAMPONESA Nº 01, situada no Distrito de Campo Comprido, nesta Capital, sem benfeitorias, medindo 16,50 metros de frente para a Rua Antonio Kaminski, por 30,00 metros de extensão da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel com o lote nº 15, do lado esquerdo faz esquina com a rua nº 03 da citada planta, tendo na linha de fundos a medida de 16,50 metros, onde confronta com parte do lote nº 17. INDICAÇÃO FISCAL: SETOR 19, QUADRA 032, LOTE 1.000-9. **Consta na Av.07 desta matrícula** a edificação destinada ao uso de comércio e serviço de bairro em alvenaria, com 2 pavimentos e com área construída de 456,24, a qual tomou o nº 190 da Rua

Antonio Kaminski. **Consta na Av.10 e 11 desta matrícula** que o imóvel foi dado em alienação fiduciária a CAIXA ECONOMICA FEDERAL –CEF.

Consta às fls. 4179 no laudo de avaliação que o imóvel está localizado à R. Antônio Kaminski, 190, Orleans, Curitiba – PR.

Consta às fls. 4185 no laudo de avaliação que o imóvel é composto por um terreno semiplano, com área total de 495,00 m². Sobre o terreno há benfeitorias com área construída estimada em 512,29 m².

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 2.235.000,00 (dois milhões, duzentos e trinta e cinco mil reais) para setembro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta às 2.532/2.546 dos autos que o contrato habitacional referente ao financiamento 144440686701, tendo como garantia de Alienação Fiduciária o imóvel situado à Rua Antonio Kaminski, 190, Orleans, 81.200-402 Curitiba/PR, encontra-se quitado, bem como, consta às fls. 2.559, determinação para conversão da penhora dos direitos em penhora definitiva sobre o referido bem.

Consta no evento 1159 dos autos que houve a interposição do Recurso de Agravo de Instrumento, processo nº 4016897-30.2026.8.26.0000, todavia, referido recurso contempla apenas o imóvel da matrícula 14.017, inexistindo óbice ao prosseguimento da expropriação com relação ao imóvel da matrícula 71.471.

São Paulo, 27 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

**Dr. Luiz Gustavo Esteves,
Juiz de Direito**