

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ferraz de Vasconcelos/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **dos executados e depositário F. T. DE A.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 251.605.XXX-XX; **ESPÓLIO DE C. T. DE A.**, na pessoa de seus **representantes J. P. DE A.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 328.112.XXX-XX; e **R. T. DE A.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 378.119.XXX-XX; **bem como dos promitentes vendedores FM – E. E. P. S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 67.755.XXX/XXXX-XX; e **H. E. S.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 004.309.XXX-XX; e **da locatária J. F. DOS S.**.

O Dr. João Luis Calabrese, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ferraz de Vasconcelos/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 **A. T.** em face de **F. T. DE A. e outro - Processo nº 1000617-49.2023.8.26.0191**, 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 23/10/2026 às 16:30 h** e se encerrará **dia 26/10/2026 às 16:30 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 26/10/2026 às 16:31 h** e se encerrará no **dia 16/11/2026 às 16:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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 **50% (cinquenta 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, 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 por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O

exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço mas se o valor do bem exceder o se crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada se efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

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 sob 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.

DA REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à 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. 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 DOS BENS: LOTE 01: DIREITOS POSSESSÓRIOS SOBRE O IMÓVEL: (descrição conforme Laudo de Avaliação) Um imóvel tipo casa, situada na Av. Alziro Zarur, nº 63, Parque Savoy City, São Paulo/SP, CEP 03570-000, com 101,00m2 de área edificada, com cozinha, sala de estar, banheiro, lavanderia e 02 dormitórios; 02 vagas para carros, portão automático, com entrada social, garagem coberta. **Contribuinte nº 147.245.0102-1.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 4.398,87 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 101,74 (03/09/2026). **OBSERVAÇÃO:** Consta as fls.398 dos autos que C. T. DE A. é proprietária do imóvel. Consta as fls.1379 dos autos que o imóvel está locado a J. F. DOS S.. **Avaliação deste lote: R\$ 380.405,36 (trezentos e oitenta mil quatrocentos e cinco reais e trinta e seis centavos) para abril de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 02: DIREITOS DA MATRÍCULA Nº 75.637 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE POÁ/SP - IMÓVEL: Um terreno situado na Rua 4, constituído

pelo lote 66 da quadra D, do loteamento denominado Parque Atlântida, no município de Ferraz de Vasconcelos, medindo 6,25 m de frente por 20,00 m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 125,00 m², confrontando do lado direito, de quem da frente o olha, com o lote 65, do lado esquerdo com o lote 67 e nos fundos com o lote 22. **Consta na Av.01 desta matrícula** restrições do loteamento. **Consta na Av.03 desta matrícula** a distribuição da ação de procedimento comum, Processo nº 0006525-85.2015.8.26.0191, em trâmite na 3ª Vara de Ferraz de Vasconcelos/SP. **Consta na Av.04 desta matrícula** a indisponibilidade do imóvel nestes autos. **Consta no Laudo de Avaliação** que o imóvel se trata de casa assobradada com piso térreo e piso superior. situada na Rua Silvino Correia, nº 170 (antigo 182), Parque Atlântica, Ferraz de Vasconcelos/SP, CEP 08525100, com 118,90 m² de área edificada. Possui também 02 – Vagas para carros, portão automático, com entrada social; 01 - Piscina pequena; 01 – Churrasqueira pré-moldada. **Contribuinte nº 23.0049.0066-000.** Consta no site da Prefeitura de Ferraz de Vasconcelos/SP débitos tributários no valor de R\$ 10.864,51 (03/09/2026). **OBSERVAÇÃO:** Consta as fls.345-363 dos autos que FM – E. E P. S/A vendeu o imóvel a C. T. DE A.. **Avaliação deste lote: R\$ 296.283,22 (duzentos e noventa e seis mil duzentos e oitenta e três reais e vinte e dois centavos) para novembro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

OBSERVAÇÃO: Consta as fls.344 dos autos que C. T. DE A. (falecida), era casada com J. P. DE A. (fls. 343) e deixou os filhos F. T. DE A. (executado) e R. T. DE A..

Ferraz de Vasconcelos, 08 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. João Luis Calabrese
Juiz de Direito