

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Suzano – SP.

Leilão dos DIREITOS E OBRIGAÇÕES provenientes do Contrato de Compromisso de Compra e Venda nº 405, firmado em 14/07/2006, retificado e ratificado pelo acordo judicial firmado em 16/06/2009, **direitos, obrigações e posse**, que tem como objeto o **lote 07, da quadra L, do loteamento Jardim Quaresmeira**, situado em Suzano (fls. 177 e fls. 314/315), bem como as **benfeitorias edificadas no lote**, pertencentes aos executados, conforme auto de penhora e avaliação (fls. 314/315), laudo pericial (fls. 540/563) e esclarecimentos do perito judicial (fls. 594/600) e para intimação de **FLÁVIA APARECIDA DOS SANTOS DURANTE, brasileira, casada, comerciante, portadora da cédula de identidade RG nº 30.806.149-4-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 280.339.248-88 e RICARDO ALESSANDRO DURANTE, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 30.014.207-9-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 267.672.888-10, residentes e domiciliados na Rua Carlindo Pereira Matos, nº 80, casa 01, Parque Residencial Casa Grande, Suzano/SP, CEP: 08663-380 e Rua Adir Correa de Oliveira, nº 51, Suzano/SP, CEP: 08671-380, expedido nos autos da execução de título executivo extrajudicial, requerida por F.S. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS S/C LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 03.958.379/0001-35, nos autos do processo nº 0005956-13.2009.8.26.0606, controle nº 2009/000761.**

O Dr. **Olivier Haxkar Jean**, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Suzano/SP, Dr.(a)., na forma da Lei, etc. **FAZ SABER** que, com fulcro no artigo 881 § 1º, do CPC e regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, através do Leiloeiro Público Oficial, **CLEBER CARDOSO PEREIRA, JUCESP nº 975**, com escritório na Rua Alfredo Pujol, nº 285 - Cj. 112 A - Santana - São Paulo/SP, CEP: 02017-010 e na forma do art. 879, II do CPC, regulamentado pelo Provimento 1625/2009, através do gestor judicial homologado pelo Tribunal de Justiça, www.clebercardosoleiloes.com.br, no dia **03/08/2026, às 16h, terá início a 1ª praça e se estenderá por três dias subsequentes, encerrando-se em 06/08/2026, às 16h**, sendo entregue a quem mais der igual ou acima da avaliação, sendo que, em não havendo licitantes, abrir-se-á a **2ª praça no dia 06/08/2026, às 16h01min. e se encerrará no dia 28/08/2026, às 16h, para o 2º Leilão**, ocasião em que o referido bem será entregue a quem mais der, não devendo ser aceito lance inferior a **50%** da avaliação atualizada. Pelo presente edital, os executados **FLÁVIA APARECIDA DOS SANTOS DURANTE, brasileira, casada, comerciante, portadora da cédula de identidade RG nº 30.806.149-4-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 280.339.248-88 e RICARDO ALESSANDRO DURANTE, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 30.014.207-9-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 267.672.888-10, residentes e domiciliados na Rua Carlindo Pereira Matos, nº 80, casa 01, Parque Residencial Casa Grande, Suzano/SP, CEP: 08663-380 e Rua Adir Correa de Oliveira, nº 51, Suzano/SP, CEP: 08671-380, ficam INTIMADOS da penhora, avaliação e datas das praças, bem como eventuais terceiros, caso não sejam localizados para intimações pessoais, bem como os demais credores, nos termos do artigo 889 do CPC.**

CONDIÇÕES DE VENDA: DOS LANCES: O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, os interessados deverão cadastrar previamente no portal para que participem do Leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.clebercardosoleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e nos registrados lances. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado. O incremento mínimo obrigatório é de R\$1.000,00 (um mil reais), para o fim de lances superiores ao lance corrente, conforme artigo 16, do Provimento CSM nº 1.625/2009.

DO PAGAMENTO: O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial (a ser obtido na agência do fórum ou através do site www.tjsp.jus.br – Portal de Custas).

PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado (Art. 895 e parágrafos seguintes CPC), observando que os lances para a venda parcelada terão que ser ofertados até o início da 1ª Praça pelo valor não inferior ao da avaliação e até o início da 2ª Praça pelo valor não inferior a **50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, nos termos do artigo 891, parágrafo único, do CPC**. A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado (Art. 895, § 7º, CPC). Eventual descumprimento da proposta serão aplicadas ao arrematante as penas da lei (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante, no prazo de até 24 horas após o leilão, através do portal S4Pay, direto na plataforma do leiloeiro.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO: Após a efetiva liquidação dos pagamentos acima, o auto de arrematação será assinado pelo Juiz.

DAS PENALIDADES: Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remisso eventual imposição de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do CPC, com a aplicação para o adquirente remisso do previsto pelos artigos 355 e 358 do Código Penal. Em caso de **ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO**, após a

publicação do edital, a comissão será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pelo adjudicante ou pelos executados conforme o caso. Caso houver composição após a publicação de editais, além da comissão prevista, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de os executados suportá-los integralmente.

FALE CONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Alfredo Pujol, nº 285 - Cj. 112 A - Santana - São Paulo/SP, CEP 02017-010 (11) 2978-6710, E-mail: contato@clebercardosoleiloes.com.br.

DO BEM: DIREITOS E OBRIGAÇÕES provenientes do Contrato de Compromisso de Compra e Venda nº 405, firmado em 14/07/2006, retificado e ratificado pelo acordo judicial firmado em 16/06/2009, **direitos, obrigações e posse**, que tem como objeto o **lote 07, da quadra L, do loteamento Jardim Quaresmeira**, situado em Suzano pertencente aos executados (fls. 177 e fls. 314/315), assim descrito e caracterizado: Faz frente para a Rua Oito, com 7,00 metros de frente; do lado direito confronta com o lote 08, com 25,00 metros da frente aos fundos; do lado esquerdo confronta com o lote 06, com 25,00 metros da frente aos fundos; e nos fundos confronta com o lote 36 da mesma quadra, com 7,00 metros de fundos, encerrando uma área total de 175,00 metros quadrados. (matrícula nº 51.491 – fls. 527/532), bem como as **benfeitorias lá edificadas no lote**, conforme auto de penhora e avaliação (fls. 314/315), laudo pericial (fls. 540/563) e esclarecimentos do perito judicial (fls. 594/600).

Benfeitorias: descrição auto de penhora e avaliação (fls. 314/315): existe uma construção no pavimento térreo, assim detalhada: garagem com cobertura de laje, sala com piso cerâmico, quarto nº 1 com piso cerâmico, banheiro com piso cerâmico, cozinha com balcão com piso cerâmico, quarto nº 2 com piso cerâmico, sala de jantar com piso cerâmico e quintal, conforme auto de penhora e avaliação (fls. 314/315).

Benfeitorias: descrição conforme laudo pericial (fls. 540/563) e esclarecimentos do Perito (fls. 594/600): Residência padrão normal (R1-N) composta de três dormitórios, sendo um suíte com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel). O imóvel possui área construída de 109,50m² de acordo com o IPTU, porém, conforme verificação realizada por imagem satélite, não inclui a garagem coberta (fls. 554). O imóvel possui recuo frontal de 5,00m, não possui recuos laterais e possui recuo nos fundos de aproximadamente 4,00m (fls. 559). No terreno encontra-se edificadas, uma construção térrea, em estrutura de concreto armado, com fechamento lateral em alvenaria, revestida externamente e coberta em telha cerâmica, sobre estrutura de madeira (fls. 560). Não foram acostados aos autos os projetos técnicos, a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), o “Habite-se” do imóvel, tampouco a identificação do profissional legalmente habilitado responsável pela execução da obra, razão pela qual se mostra inviável aferir se a edificação observa as normas técnicas e exigências do órgão competente (CREA), bem como verificar a existência de fundações, elementos estruturais (vigas e pilares) e o tipo de cobertura empregado.

AValiação TOTAL DO BEM PENHORADO: O valor original da avaliação do bem, que era de R\$263.780,11, conforme homologação de fl. 363 (referente a dezembro de 2023), foi devidamente monetariamente atualizado, seguindo a tabela prática de débitos judiciais do Tribunal de Justiça de São Paulo, até a data de 30/09/2025. Além do valor do laudo pericial, foram atualizadas as prestações pagas, cujo somatório totaliza a importância de R\$345.769,25 (trezentos e quarenta e cinco mil, setecentos e sessenta e nove reais e vinte e cinco centavos). **Dessa forma, o valor atualizado da avaliação do imóvel é de R\$345.769,25 (trezentos e quarenta e cinco mil, setecentos e sessenta e nove reais e vinte e cinco centavos), conforme planilha detalhada (fls. 679/683).**

VALOR ATUALIZADO DO DÉBITO: O valor total do débito atualizado perfaz a quantia de **R\$208.175,92 (duzentos e oito mil, cento e setenta e cinco reais e noventa e dois centavos)**, sendo R\$195.730,78 (cento e noventa e cinco mil, setecentos e trinta reais e setenta e oito centavos) relativos às prestações vencidas e não pagas e R\$12.445,14 (doze mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais e quatorze centavos) relativos às parcelas de IPTU pagas pela exequente e não reembolsadas pela parte executada, conforme planilhas detalhadas (fls. 662/678).

VISITAÇÃO - Os bens levados a leilão judicial poderão ser vistoriados, em horário comercial, devendo ser agendada a visita através de E-mail contato@clebercardosleiloes.com.br.

OBS: A venda será efetuada em caráter “**AD CORPUS**” e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, sendo que a verificação dos documentos, gravames/credores bem como de área serão de responsabilidade do arrematante, sendo responsável por eventual. Nos termos do artigo 901 e artigo 903 do CPC, todos os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, bem como registro, ITBI, imissão na posse e demais providências que se façam necessárias serão de responsabilidade do arrematante.

TAXAS E IMPOSTOS: Eventuais taxas ou impostos incidentes sobre o bem correrão por conta do arrematante ou adjudicante, com exceção dos débitos do § único do artigo 130 do CTN, que se sub-rogam sobre o preço do bem. “Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa”. Ficam os executados, bem como os demais interessados, INTIMADO das designações supra, na pessoa de seus advogados se não forem localizados para a intimação pessoal, nos termos do artigo 889, inciso I do CPC. Não constam dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da Lei. Suzano, aos 15 de maio de 2026.

Dr. Olivier Haxkar Jean
Juiz de Direito