

5ª Vara Cível do Foro de Nossa Senhora do Ó - SP

Pelo presente edital de 1º e 2º Leilão Judicial Eletrônico de direitos de bem imóvel, em que **Condomínio Vila Suíça**, inscrito no CNPJ 32.578.463/0001-21, na pessoa do seu representante legal, move a Ação de Execução de Título Extrajudicial em face de **FRANCISCO BEZERRA SILVA**, inscrito(a) no CPF 330.572.348-36. **Processo nº 1014542-43.2023.8.26.0020.**

Por ordem do **Dra. MARIANA HORTA GREENHALGH**, Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro de Nossa Senhora do Ó - SP, a Leiloeira Pública **Marta Simone Shiokawa**, JUCESP nº 820, 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, regulamentado pelo Provimento 1625/2009, através do gestor judicial homologado pelo Tribunal de Justiça, cujo endereço é www.shiokawaleiloes.com.br, realizará o leilão judicial do bem abaixo descrito com datas e regras estabelecidas neste edital.

DAS DATAS: 1ª PRAÇA: terá início no dia 02/06/2026, às 15h, encerrando-se nos três dias seguintes, em 05/06/2026, às 15h, não sendo aceitos lances inferiores ao valor de avaliação atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo; em não havendo licitantes, a **2ª PRAÇA** abrir-se-á automaticamente no **dia 05/06/2026, às 15h01min. e com encerramento no dia 30/06/2026, às 15h**, não devendo ser aceito lance inferior a **60%** da avaliação atualizada pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo.

DO BEM IMÓVEL: 100% dos direitos do imóvel, objeto da matrícula nº 246.291 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: APARTAMENTO nº 01, localizado no pavimento térreo do BLOCO 02, do empreendimento imobiliário denominado "VILA SUIÇA", situado na ESTRADADO CORREDOR, nº 73, Jardim Panamericano, no Distrito do Jaraguá, com a área privativa de 38,720m², área comum de 30,094m², perfazendo a área total de 68,814m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0050000 no solo e nas outras partes comuns do condomínio.", do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Francisco Bezzerra Silva, CPF/MF nº 330.572.348-36, RG nº 37.392.701-0 SSP-SP.

Avaliação (MARÇO de 2026): R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais), que será atualizada até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

LOCAL ONDE SE ENCONTRA O BEM: ESTRADADO CORREDOR, nº 73, Jardim Panamericano, no Distrito do Jaraguá.

DOS ÔNUS E DAS OBSERVAÇÕES: Consta da referida matrícula, Av. 4, em 09/10/2018, da Alienação Fiduciária e Av.6, em 11/11/2024, a penhora exequenda.

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.shiokawaleiloes.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 no registro dos 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** (*mil reais*), para o fim de lances superiores ao lance corrente, conforme artigo 16, do Provimento CSM nº 1.625/2009.

DA HABILITAÇÃO NO LEILÃO: Para participar do leilão, o interessado deve realizar o cadastro através do site www.shiokawaleiloes.com.br. Com o cadastro aprovado, é necessária habilitação para o lote de interesse, com o envio dos documentos de identificação, tais como RG/CNH, comprovante de endereço, comprovante de estado civil, documento do cônjuge; para pessoa jurídica, deverá enviar contrato social, cartão de CNPJ, comprovante de endereço e documento do sócio administrador responsável pelo cadastro.

DO PAGAMENTO: O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de **24H** o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial, gerada pelo próprio arrematante ou pela leiloeira, com disponibilização via plataforma do leilão, no menu minha conta.

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 **60%** do valor da avaliação. 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). As propostas poderão ser enviadas pela plataforma ou através do e-mail contato@shiokawaleiloes.com.br.

DA COMISSÃO: A comissão do leiloeiro será de **5%** (*cinco por cento*) sobre o valor de arrematação, não sendo parte integrante do lance vencedor, deverá ser paga pelo Arrematante, no prazo de até **24H** do encerramento da hasta, através de boleto bancário retirado diretamente na plataforma do leilão, no menu minha conta, que ficará disponível em até 03 (três) horas após o fechamento da praça.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO: Após a efetiva liquidação dos pagamentos acima, o auto de arrematação será lavrado e assinado pelo arrematante e pelo leiloeiro, ato contínuo pelo(a) MM. Juiz(a) da causa, nos termos do art. 903, do CPC.

DAS PENALIDADES: Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos (lance vencedor e comissão), a inadimplência será imediatamente informada ao MM. Juiz da causa para a aplicação das medidas legais cabíveis.

O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remissão 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. Não sendo efetuados o pagamento (lance vencedor mais comissão), o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil, nos termos do art. 270 das NSCGJ do TJSP.

DA FRAUDE E DA PERTURBAÇÃO DE HASTA: Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do Código Civil ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - 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 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência

DA ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO, após a publicação do edital, a comissão será de **2%** (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pelo adjudicante ou pelo executado 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 o(a) executado(a) suportá-lo integralmente; após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus a comissão integral de 5% (*cinco por cento*).

FALE CONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório da Leiloeiro Oficial, através do Tel./WhatsApp Tel. (13) 99725-7800 ou E-mail: contato@shiokawaleiloes.com.br.

O VALOR DO DÉBITO ATUALIZADO SERÁ JUNTADO AOS AUTOS EM MOMENTO OPORTUNO.

DA VISITAÇÃO - Os bens levados a leilão judicial, poderão ser vistoriados, em horário comercial, devendo ser agendada a visita através de E-mail contato@shiokawaleiloes.com.br. Para realizar o agendamento, o interessado deverá enviar os seguintes documentos: (I) RG/CNH ou qualquer documento válido com foto; (II) comprovante de residência com no máximo 90 dias; (III) certidão de casamento (se casado, divorciado ou viúvo) ou certidão de nascimento, se solteiro); (IV) selfie segurando o documento de identificação enviado na altura do rosto e de forma legível. Salienta-se que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos possíveis interessados, e que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Frisa-se que independente da realização da visita ou não, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DA VENDA “AD CORPUS”, SEM GARANTIA E DAS RESPONSABILIDADES DO ARREMATANTE: 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. Será de responsabilidade do arrematante, com base nos arts. 901e 903 do CPC, todos os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências que se façam necessárias para fruição do bem arrematado, bem como responder às determinações judiciais de seu interesse processo, não sendo de responsabilidade da leiloeira qualquer representada em juízo de atos a serem praticados pelo arrematante. Nos termos do parágrafo único do art.130, do CTN, em combinação com o art. 908, § 1º do CPC, os créditos tributários relativos a impostos cujo **fato gerador** seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis,

e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se no preço da arrematação. No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

DAS INTIMAÇÕES: Fica o executado **FRANCISCO BEZERRA SILVA**, inscrito no CPF 330.572.348-36 e a credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, bem como os demais interessados, **INTIMADOS** 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.

São Paulo, 7 de abril de 2026

Dra MARIANA HORTA GREENHALGH

Juíza de Direito