

Edital de 1º e 2º Leilão dos bens imóveis e para intimação das executadas **PERFIL HABITAÇÕES LTDA** (CNPJ. sob o nº 43.344.423/0001-31); **LIGIA REGINA PARANHOS DINELLI** (CPF. nº (043.335.448-82), A PREFEITURA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SECRETARIA DE FINANÇAS; e demais interessados, expedido nos autos do incidente de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, PROCESSO 0010909-34.2018.8.26.0564**, movida por **JOSÉ ALBERTO CERCHIAI** (CPF/MF sob o nº. 040.082.738-75).

A Dra. Carolina Nabarro Munhoz Rossi, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do NCPD, FAZ SABER levará a leilão os bens abaixo descritos, através do portal de leilões on-line da **Argo Network Leilões** www.argonetworkleiloes.com.br, através do leiloeiro oficial PHILLIPE SANTOS IÑIGUEZ OMELLA, JUCESP nº960, em condições que seguem:

DOS IMÓVEIS - Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

BENS:

LOTE 001) IMÓVEL: A área de 461,71m², localizada no pavimento inferior do prédio comercial, situado na Avenida Capitão Casa, nº 415, Vila Jerusalém, São Bernardo do Campo/SP, melhor descrita nas **matriculas 49608 e 49609 do 2º Oficial de Registros de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP**, que assim se descrevem:

O terreno designado como sendo parte do antigo lote 12, do Antigo núcleo Colonial de São Bernardo, Bairro de Jurubatuba, com frente para a Avenida Capitão Casa e Rua Heitor de Souza, Polígono A-B-C-D-E-A, que assim se descreve, caracteriza e confronta: - Tem início no ponto A, situado no alinhamento predial esquerdo da Avenida Capitão Casa, na intercessão com a divisa do prédio nº 395 da mesma via e pertencente ao Conjunto Residencial Melodias, desse ponto segue pelo referido alinhamento predial em curva a direita (sem raio definido em planta), na distância de 30,00 metros, até encontrar o ponto B, desse ponto segue em curva à esquerda (com raio de 9,00 metros), na distância de 12,30 metros, acompanhado o alinhamento prédio de concordância entre a Avenida Capitão Casa e a Rua Heitor de Souza, até encontrar o ponto C, confrontando a direita do caminamento com a área C ocupada pelo leito da Rua Heitor de Souza; desse ponto segue em reta, pelo alinhamento predial esquerdo da Rua Heitor de Souza, com rumo de SW 12º38'41" NE na distância de 1,10 metros, até encontrar o ponto D, confrontando a direita do caminamento com o leito da Rua Heitor de Souza; desse ponto deflete a esquerda e segue em reta com rumo SE74º42'11"NW, na distância de 43,58 metros, até encontrar o ponto E, confrontando a direita do caminamento com propriedade de Carlos Belmonte de Brito; desse ponto deflete à esquerda e segue em reta com rumo de NW 7º48'47" SE, na distância de 21,50 metros até encontrar o ponto A, onde teve início a presente descrição, confrontando a direita do caminamento com o prédio 395 da Avenida Capitão Casa, encerrando a área de 553,70 metros quadrados. **Inscrição Municipal nºs: 024.065.002.000 e 024.065.001.000 (em área maior); Matrícula 49.608 do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São Bernardo do Campo/SP**; consta conforme **Av.1**, que o imóvel desta matrícula foi destacado do imóvel objeto da matrícula nº 47.526, deste registro imobiliário; **Av.3**, registro da penhora exequenda; **DEPOSITÁRIA: PERFIL HABITAÇÕES LTDA** (CNPJ. sob o nº 43.344.423/0001-31);

O terreno designado como sendo parte do antigo lote 12, do Antigo núcleo Colonial de São Bernardo, Bairro de Jurubatuba, Polígono G-H-F-G, que assim se descreve, caracteriza e confronta: - Tem início no ponto G, situado no alinhamento predial de concordância entre o alinhamento predial esquerdo da Avenida Capitão Casa, e alinhamento predial direito da Rua Heitor de Souza; desse ponto segue pelo referido alinhamento predial da Avenida Capitão Casa em curva a direita (sem raio definido em planta), na distância de 34,15 metros, até encontrar o ponto H, desse ponto deflete a esquerda e segue em reta com rumo SE74º42'11"NW na distância de 38,14 metros,

até encontrar o ponto F, confrontando a direita do caminhamento com propriedade de Carlos Belmonte de Brito; desse ponto deflete à esquerda e segue em curva a esquerda com raio de 9,00 metros, na distância de 7,08 metros, até encontrar o ponto G, onde teve início a presente descrição, confrontando a direita do caminhamento com a Área C ocupada pelo leito da Rua Heitor de Souza, encerrando a área de 167,31 metros quadrados. **Inscrição Municipal nºs: 024.065.002.000 e 024.065.001.000 (em área maior). Matrícula 49.609 do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São Bernardo do Campo/SP**; consta conforme **Av.1**, que o imóvel desta matrícula foi destacado do imóvel objeto da matrícula nº 47.526, deste registro imobiliário; **Av.3**, Arresto do imóvel, no proc. 0517432-44.2014.8.26.0564, ação de execução fiscal, movida pelo Município de São Bernardo do Campo, em trâmite no 1º Ofício da Fazenda Pública da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; **Av.4**, registro da penhora exequenda; **DEPOSITÁRIA: PERFIL HABITAÇÕES LTDA** (CNPJ. sob o nº 43.344.423/0001-31);

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$127.976,87, e R\$1.194.608,66 - VALORES VÁLIDOS PARA O DIA 21/04/2026 (NÃO COMPUTADOS OS VALORES DE CUSTAS DE CARTÓRIO E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, EM CASO DE PROTESTO E/OU EXECUÇÃO FISCAL).

AVALIAÇÃO OFICIAL: R\$2.010.000,00 – dezembro/2025 (fl.1603); AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$2.044.973,58 até 01/04/2026;

LOTE 002): IMÓVEL: Loja nº 02, localizada no pavimento térreo e intermediário do empreendimento imobiliário denominado “EDIFÍCIO LIGIA REGINA”, com acesso pelo nº 226 da Avenida Doutor Rudge Ramos, composta de área de acesso com hall escada, área principal no nível do pavimento térreo, contendo dois W.C. com antecâmara, bem como um mezanino no nível pavimento intermediário, com acesso por escada interna, além de um mezanino superior interno e respectiva escada de acesso; com área privativa real principal de 114,4100m², área privativa real acessória de 29,9000m², totalizando a área privativa real de 138,3100m², área comum real de divisão proporcional de 5,0236m², área total construída real de 143,3426m² e fração ideal de terreno e demais partes comuns de 8,2963%. A unidade confronta, de quem da Avenida Doutor Rudge Ramos olha para o edifício, no pavimento térreo, pela frente com a referida avenida, pelo lado direito com a Loja 01, pelo lado esquerdo com a Loja 03 e com escada, hall, área comum de entrada social do edifício e com caixas de medidores e correspondência, pelos fundos com espaço aéreo sobre a Rua Londrina; e no pavimento intermediário, confronta pela frente, com espaço vazio sobre a garagem localizada no pavimento inferior, pelo lado direito com o mezanino inferior da Loja 01, pelo lado esquerdo com o mezanino inferior correspondente à Loja 03, pelos fundos com espaço aéreo sobre a Rua Londrina. O mencionado edifício encontra-se construído em terreno com a área de 437,54 metros quadrados. **Referido imóvel encontra-se matriculado sob nº 160.071 do 1º Oficial de Registros de Imóveis de São Bernardo do Campo; CADASTRO MUNICIPAL: 012.008.056.002. ONUS:** Consta conforme Av.1 da citada matrícula, penhora do imóvel no processo 0014811-59.1999.8.26.0564 (564.01.1999.014811-4), ação ordinária, movida por FÁBIO RISSIOLI GONÇALVES E SUA ESPOSA (CPF. nº 124.568.218-07), em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; e conforme Av.2, o imóvel foi penhorado no processo 0021515-44.2006.8.26.0564, ação de execução, movida por Brunno Antonio Lopes Barbosa (CPF. nº 251.577.988-30), em tramite na 6ª Vara Cível de São Bernardo do Campo/SP; Av.3, registro da penhora exequenda; **DEPOSITÁRIA: PERFIL HABITAÇÕES LTDA** (CNPJ. sob o nº 43.344.423/0001-31);

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$13.612,76 - VALORES VÁLIDOS PARA O DIA 21/04/2026 (NÃO COMPUTADOS OS VALORES DE CUSTAS DE CARTÓRIO E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, EM CASO DE PROTESTO E/OU EXECUÇÃO FISCAL).

AVALIAÇÃO OFICIAL: R\$912.361,91 em dezembro/2025 (fl.1247).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$928.236,82 até 01/04/2026.

LOTE 003) IMÓVEL: Loja comercial nº 03, localizada no pavimento térreo e intermediário do empreendimento imobiliário denominado “EDIFÍCIO LIGIA REGINA”, com acesso pelo nº 238 da Avenida Doutor Rudge Ramos, composta de área de acesso com hall escada, área principal no nível do pavimento térreo, contendo dois W.C. com antecâmara, bem como um mezanino no nível pavimento intermediário, com acesso por escada interna e contendo, além da área principal, um W.C. com antecâmara; com área privativa real principal de 146,7100m², área comum real de divisão proporcional de 5,8430m², área total construída real de 152,5530m² e fração ideal de terreno e demais partes comuns de 9,6325%. A unidade confronta, de quem da Avenida Doutor Rudge Ramos olha para o edifício, no pavimento térreo, pela frente, com a referida avenida, caixa de escadas, hall e caixas de medidores e correspondências, pelo lado direito com a Loja 02, caixa de escadas, área comum de entrada social do edifício e escadas, pelo lado esquerdo com a Loja 04, pelos fundos com espaço aéreo sobre a Rua Londrina; e no pavimento intermediário, confronta pela frente, com espaço vazio sobre a garagem localizada no pavimento inferior, com a caixa de escadas hall de circulação e copa com depósito, pelo lado direito com o mezanino inferior da Loja 02, pelo lado esquerdo com a Loja 05, pelos fundos com espaço aéreo sobre a Rua Londrina. O mencionado edifício encontra-se construído em terreno com a área de 437,54 metros quadrados.

Referido imóvel encontra-se matriculado sob nº 160.072 do 1º Oficial de Registros de Imóveis de São Bernardo do Campo; CADASTRO MUNICIPAL: 012.008.056.003. ONUS: Consta conforme Av.1 da citada matrícula, penhora do imóvel no processo 0014811-59.1999.8.26.0564 (564.01.1999.014811-4), ação ordinária, movida por FÁBIO RISSIOLI GONÇALVES E SUA ESPOSA (CPF. nº 124.568.218-07), em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; conforme Av.2, o imóvel foi penhorado no processo 0021515-44.2006.8.26.0564, ação de execução, movida por Brunno Antonio Lopes Barbosa (CPF. nº 251.577.988-30), em tramite na 6ª Vara Cível de São Bernardo do Campo/SP; conforme Av.3, registro da penhora exequenda;

DEPOSITÁRIA: PERFIL HABITAÇÕES LTDA (CNPJ. sob o nº 43.344.423/0001-31);

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$9.949,10 - VALORES VÁLIDOS PARA O DIA 21/04/2026 (NÃO COMPUTADOS OS VALORES DE CUSTAS DE CARTÓRIO E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, EM CASO DE PROTESTO E/OU EXECUÇÃO FISCAL).

AVALIAÇÃO OFICIAL: R\$967.772,51 em dezembro/2025 (fl.1248).
AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$984.611,55 até 01/04/2026.

DÉBITO EXEQUENDO – R\$2.654.547,29 - fevereiro/2026 (fls.1479/1598);

DATAS DOS LEILÕES – 1º leilão, que terá início no dia 12 de junho de 2026, às 14:00 horas, encerrando-se no dia 17 de junho de 2026, às 14:00 horas, e, para eventual segundo leilão, que seguir-se-á sem interrupção, com término no dia 07 de julho de 2026, às 14:00 horas.

CONDIÇÕES DE VENDA – No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação devidamente atualizado até o mês da data designada. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação devidamente atualizada. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

PAGAMENTO À VISTA: Desde já, fica consignado que o arrematante deverá efetuar o pagamento de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro (artigos 18 e 19 do aludido Provimento).

PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados em adquirir o imóvel em prestações, deverão apresentar propostas, por escrito, até o início do 1º leilão, ou do 2º leilão, se o caso, observado o disposto no artigo 895 do Código de Processo Civil, o que será avaliado pelo juízo no momento oportuno, observando-se que a apresentação de propostas de pagamento parcelado não suspende

o leilão (CPC, § 6º do art. 895). Fica claro, ainda, que, se o credor optar pela não adjudicação (art. 876 NCPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado. Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, o auto de arrematação somente será assinado pelo Juízo após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão.

PAGAMENTO – O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. através do site www.bb.com.br, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do NCPC).

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - A comissão do leiloeiro fica fixada em 5% sobre o valor da arrematação, e deverá ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance. O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da praça, através da Conta Digital Superbid Pay do leiloeiro oficial, escolhendo a forma de pagamento de sua preferência (Boleto Bancário ou Utilizar Saldo Superbid Pay) conforme disponível na seção 'Minha Conta' do Portal Argo Leilões.

DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE – Eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos até a data do leilão serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, Par. Único do CTN). Os débitos de natureza hipotecária seguirão o disposto no artigo 1499, inciso VI, do C.C., ou seja, será extinto, desde que o credor tenha sido devidamente notificado/cientificado. O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável pela eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do NCPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou ainda, pelo telefone (11)2338-0211 e e-mail: phillipe@argoleiloes.com.br. Para participar acesse www.argonetworkleiloes.com.br. Ficando as executadas **PERFIL HABITAÇÕES LTDA** (CNPJ. sob o nº 43.344.423/0001-31); **LIGIA REGINA PARANHOS DINELLI** (CPF. nº (043.335.448-82), A PREFEITURA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SECRETARIA DE FINANÇAS; e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. NADA MAIS.