Av. Paulo Portela, Sem numero - Bairro: Jardim Paulista - CEP: 08675-230 - Fone: (11) 3489-2445 - Email: suzanojec@tjsp.jus.br

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 0002949-86.2004.8.26.0606/SP

Assunto: Obrigação de Fazer / Não Fazer
EXEQUENTE: ROSINEI PEREIRA

EXECUTADO: MIAMI ABC SERVICOS / BANHEIRAS LTDA

EXECUTADO: HENRY WILLIAM DIAS

EXECUTADO: SUELI APARECIDA DA CRUZ

EDITAL (DJEN) Nº 610023817153

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DA COMARCA DE SUZANO/SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do(a)(s) executado(a)(s) MIAMI ABC SERVIÇOS / BANHEIRAS LTDA. - ME, HENRY WILLIAM DIAS, SUELI APARECIDA DA CRUZ; do coproprietário de bem indivisível Liliane da Silva Dias; do(s) terceiro(s) interessado(s) Caixa Econômica Federal; Morador(a)/ Locatário(a).

O(A) MM. Juiz(a) de Direito Dr.(a) Felipe Estevao de Melo Gonçalves, do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Suzano/SP, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos de Procedimento do Juizado Especial Cível ajuizado por Rosinei Pereira de Oliveira contra Miami ABC Serviços / Banheiras Ltda. - ME, Henry William Dias, Sueli Aparecida da Cruz - Processo nº 0002949-86.2004.8.26.0606 e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO(S) BEM(NS) - O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado de ocupação e conservação em que se encontra(m). A descrição detalhada e as fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s) estão disponíveis no portal RMoysés Leilões (www.rmoyses.com.br).

DA VISITAÇÃO - Cabe ao interessado a responsabilidade de examinar o(s) bem(ns) antes da arrematação. A realização da visita está sujeita à autorização prévia, disponibilidade de agenda e cumprimento das normas de segurança do local, e em alguns casos, por circunstâncias alheias à organização do leilão, a visitação poderá não ser possível. Para tanto, o interessado deve estar cadastrado na plataforma RMoysés Leilões e informar os dados do lote e de eventuais acompanhantes, enviando sua solicitação ao e-mail visitacao@rmoyses.com.br.

DO LEILÃO – O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do portal WWW.RMOYSES.COM.BR e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Renato Moysés matriculado sob o nº Jucesp 654.

DATAS E HORÁRIOS - O pregão terá início em 16/12/2026 às 14:00 horas, encerrando-se em 21/01/2027 às 14:00 horas.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) BEM(NS) – O valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) apregoado(s) corresponderá a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial atualizada.

DOS LANCES – Os lances poderão ser ofertados diretamente no portal WWW.RMOYSES.COM.BR. Não serão aceitos lances por outros meios, como: e-mail, telefone ou Whatsapp.

DA PROPOSTA DE PAGAMENTO EM PRESTAÇÕES - Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, através do endereço eletrônico PROPOSTA@RMOYSES.COM.BR, que deverá ser enviada, impreterivelmente até às 13:59 horas do dia 16/12/2026, proposta não inferior a 100% do valor da avaliação judicial atualizada.

A proposta conterá, em qualquer hipótese (I) oferta de pagamento à vista de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance; (II) saldo parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea e/ou por hipoteca do próprio bem, se imóvel;(III) o indexador de correção monetária aplicável ao saldo devedor; (IV) o valor correspondente a 5% da proposta, a título de comissão a ser paga ao leiloeiro.

A apresentação de proposta não suspende o leilão, e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, não cabendo disputa entre propostas e lances, sendo certo que as propostas serão encaminhadas para apreciação do Magistrado após o encerramento do leilão, sempre, e somente quando, não houver lance para pagamento à vista. A proposta parcelada pode ser indeferida, a critério exclusivo do Magistrado, mesmo que tempestiva e/ou cumpridos todos os requisitos previstos em lei.

Uma vez homologada a proposta pelo Magistrado, o arrematante será intimado a providenciar o pagamento do sinal no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar da notificação, a ser pago por meio de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, disponível na seção 'Minha Conta' do Portal RMoysés Leilões, sob pena de se desfazer a arrematação, vencendo a primeira parcela 30 (trinta) dias após o pagamento do sinal, independente da expedição da Carta de Arrematação.

Caberá ao arrematante que optar pela proposta parcelada, apresentar mensal e diretamente nos autos do processo, os comprovantes de pagamento das parcelas, acompanhado dos cálculos de correção monetária aplicados. Havendo atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, §4º do CPC).

Durante todo o leilão, profissionais da equipe do Leiloeiro poderão auxiliar os interessados no que se fizer necessário, através do Whatsapp (55 11 96854-0866), telefone (0 xx 11 4950-9660) ou e-mail (cac@rmoyses.com.br).

DOS DÉBITOS - Os débitos fiscais e tributários incidentes sobre o(s) bem(ns) arrematado(s) sub-rogar-se-ão no preço da arrematação (art. 130, § único do CTN), ficando o arrematante responsável apenas pelo pagamento dos débitos de outra natureza, ainda que relativos a períodos anteriores à data da arrematação.

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 5% do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não está inclusa no valor do lance.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) bem(ns) arrematado(s), no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do pregão, através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, a ser obtida na seção ‘Minha Conta’ localizada na parte superior da página inicial do site, sob pena de se desfazer a arrematação.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do pregão ou ciência da liberação do lance condicional, através da Conta sbXPAY, utilizando (i) saldo disponível na conta ou (ii) Pix QR Code, escolhendo a forma de pagamento de sua preferência conforme disponível na seção 'Minha Conta' localizada na parte superior da página inicial do site.

O Portal RMoysés Leilões disponibiliza ao usuário acesso a uma conta de pagamento na modalidade pré-paga, de titularidade única e exclusiva, a conta sbXPAY deve ser utilizada exclusivamente para pagamentos de bens ou serviços devidos pela arrematação dos bens na ITF-sbX. A Conta sbXPAY é emitida e gerenciada pela Superbid Pay Instituição de Pagamento Ltda., CNPJ nº 35.084.163/0001-84, devidamente autorizada pelo Banco Central.

DA FALTA DE PAGAMENTO - Não sendo efetuados os pagamentos devidos pelo arrematante no prazo estipulado, o Juiz será comunicado imediatamente e poderá aprovar a venda do(s) bem(ns) para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no Artigo 897 do Código de Processo Civil, e da perda da caução ofertada, se o caso.

A ausência de pagamento da comissão, seja por arrependimento ou desistência por razões não previstas em lei, autoriza o leiloeiro oficial a cobrar o valor devido, nos termos do artigo 39 do Decreto 21.981/32. Para tanto, o leiloeiro poderá emitir título de crédito e encaminhá-lo para protesto e execução, além de incluir o arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO – O Exequente, desde que único credor, participará dos leilões em igualdade de condições com os demais licitantes, até o limite do valor atualizado do crédito, ficando responsável pelo pagamento integral da comissão devida.

O valor atualizado do crédito (débito exequendo) deverá ser encaminhado por e-mail intimacao@rmoyses.com.br até a data do encerramento do leilão, e eventual valor excedente deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA – O coproprietário do bem, o cônjuge ou companheiro(a), os descendentes e os ascendentes do executado, nessa ordem, e desde que não sejam parte da execução, terão preferência na arrematação e poderão exercer o seu direito diretamente no Portal RMoysés Leilões, ofertando lances em igualdade de oferta com os demais participantes, ficando responsável pelo pagamento da comissão devida.

O detentor do direito, no momento da habilitação no Portal RMoysés Leilões deverá se identificar como ''desejo exercer meu Direito de Preferência'', anexando cópia dos documentos que comprovem o direito de preferência, que será verificado pelo Leiloeiro e, se em termos, receberá uma habilitação especial para participar do leilão em igualdade de oferta.

ACORDO OU REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, conforme Art. 267, §4º da Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, que será devida pelo executado.

Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação prevista no §1º, ou ocorrendo a desistência pelo arrematante prevista §5º, ambos do artigo 903 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices adotados pelo Tribunal de Justiça.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO – O auto de arrematação será lavrado imediatamente após a comprovação do pagamento do lote e comissão, e será assinado pelo arrematante, pelo leiloeiro e pelo juiz.

O usuário interessado em ofertar lances via Internet outorga poderes específicos ao Leiloeiro para assinatura do Auto de Arrematação, clicando, para tanto, no campo "OUTORGA DE PODERES", exibido ao final do pedido de habilitação no leilão. Somente após clicar no campo "OUTORGA DE PODERES" o usuário poderá clicar no campo "ACEITE" destas condições.

DA TRANSFERÊNCIA DO(S) BEM(NS) – Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência de titularidade do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive eventuais baixas e averbações necessárias junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Para transferir o(s) bem(ns) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao cartório judicial a respectiva 'Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega do Bem' e então apresentá-la aos órgãos competentes correspondentes, recolhendo as custas extrajudiciais relativas ao registro e transferência. No caso de imóvel foreiro ou situado em terreno de marinha, será de responsabilidade do comprador efetuar o pagamento de taxa de aforamento, obter autorização para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s) correspondentes.

A carta de arrematação e/ou mandado de entrega do bem será(ão) expedido(s) pelo juízo responsável pelo processo, após certificado o decurso do prazo previsto no §2º do Artigo 903 do CPC, devendo o arrematante recolher as custas para expedição da Carta de Arrematação,

bem como providenciar as peças elencadas no Artigo 901, §2º do CPC. Em caso de arrematação de imóveis, deverá ainda comprovar o pagamento do ITBI.

Caso o arrematante opte pelo recolhimento do ITBI somente no momento da expedição da Carta de Arrematação, vale ressaltar, que tal recolhimento poderá estar sujeito a multa após decorridos os prazos determinados pelas Prefeituras Municipais.

É importante esclarecer que não existe prazo estabelecido para a certificação do decurso de prazo nos autos, ato que depende exclusivamente do volume de trabalho do Cartório Judicial, sendo certo que a imissão na posse ocorrerá apenas após esse ato.

Para o cancelamento das constrições anteriores à arrematação, e oriundas de outros processos, deverá o arrematante requerer a expedição do(s) ofício(s) diretamente aos respectivos juízos que originaram as constrições.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, o Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, o caput do artigo 335 do Código Penal e as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no Portal WWW.RMOYSES.COM.BR.

A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos e será realizada através da rede mundial de computadores, conforme determina o §2º, do artigo 887, do Código de Processo Civil.

Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Vara do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Suzano

RELAÇÃO DO(S) BEM(NS)

LOTE 1 - Imóvel: FRAÇÃO IDEAL DE 0,6579% DO IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA N° 1380, que corresponde ao apartamento n° 142 do Edificio Residencial Bela Vista, Rua São Francisco de Assis, n° 385, bairro Centro, CEP 09911-000, Diadema, Matrícula 1380.

Ônus:

Av. 371 Penhora: Nestes autos.

Av. 518: Cancelamento da hipoteca registrada sob o R.179 em favor da Caixa Econômica Federal, averbado em 09/10/2026 por ordem judicial.

Débitos:

IPTU: Nada consta, atualizado até 20/10/2026, conforme histórico financeiro apresentado pelo Município de Diadema/SP.

*Não consta nos autos informações sobre outros débitos pendentes sobre o imóvel, tampouco foi possível a pesquisa, competindo ao interessado a busca dos mesmos.

Valor da Avaliação em 28/01/2019 (média), Evento 213, DOCUMENTACAO558/DOCUMENTACAO569: R$ 237.666,67 (duzentos e trinta e sete mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos).

Valor da avaliação atualizado pelo índice de correção monetária do TJ/SP em OUT/2026: R$ 358.960,93 (trezentos e cinquenta e oito mil, novecentos e sessenta reais e noventa e três centavos).

Depositário: Henry William Dias.

Local do bem: Rua São Francisco de Assis, n° 385, Apartamento 142, Jardim Diadema, Diadema/SP, CEP 09910-620.

Recurso: Não consta dos autos informação sobre recursos pendentes de julgamento que recaiam sobre o(s) bem(ns) a ser(em) leiloado(s).

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de Suzano, aos 13 de novembro de 2026.

Documento eletrônico assinado por **FELIPE ESTEVAO DE MELO GONCALVES**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610023817153v3** e do código CRC **24b6ea7a**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): FELIPE ESTEVAO DE MELO GONCALVES
Data e Hora: 13/11/2026, às 15:43:39
