

11ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO-SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **IMÓVEL ACESSIVEL SERVIÇOS IMOBILIARIOS EIRELI**, e interessado(s) coproprietários **MARCOS DO CARMO JESUS FARIA JUNIOR, TATIANE FIGUEIREDO LOPES FARIA, LUCINÉIA PEREIRA DE LIMA, TIAGO BARRETO MAIA, DEBORA COELHO PAIVA, MARIA DE LOURDES DE OLIVEIRA PAIVA, GONÇALO SOUZA DE JESUS, MARIA LUCIA CORREA, RITA FERREIRA FARIA, MARCELO BAZZA, ANETILDE NASCIMENTO BAZZA**. O (a) Dr. (a) **Carlos Alexandre Aiba Aguemí**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 11ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo-SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1020097-32.2022.8.26.0002** - ajuizado por **RITA FERREIRA FARIA** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **20/07/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **23/07/2026 às 13:51** (ambas no horário de Brasília); não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **25/08/2026 às 13:51 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor de avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **ADRIANO PIOVEZAN FONTE, JUCESP Nº 1325**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propterrem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelado através do sistema: www.grupolance.com.br - o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado. Em qualquer caso, a proposta



deverá observar os exatos termos do art. 895 do CPC. A proposta deverá ser de pelo menos 25% do lance vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, conforme previsto no art. 895 do CPC. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.

DESOCUPAÇÃO: A DESOCUPAÇÃO do IMÓVEL será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: 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 dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DE BEM(NS):

DESCRIÇÃO: DIREITOS AQUISITIVOS DE UM LOTE DE TERRENO, QUE CORRESPONDE AO IMÓVEL DE Nº 80 (o imóvel de número 80 está identificado com o número 81, mas consta como número 80 no cadastro do contribuinte-conf.fls.547-549). DESCRIÇÕES DAS MATRICULAS DE ÁREA MAIOR: Um terreno situado a Rua “B”, esquina com a Futura Estrada, Lote Quinze, da quadra “A”, do Jardim das Imbuías, 32º Subdistrito Capela do Socorro, medindo 13,60 metros em linha reta para a Futura Estrada, por 18,50 metros da frente aos fundos do lado direito de quem olha para o terreno de frente, dividindo com a Rua B, de outro lado 27,50 metros, dividindo com o lote nº 16, e nos fundos 11 metros de largura dividindo com a parte do lote nº 14, encerrando a área de 290,10 metros quadrados. **Matriculado em área maior no 11º CRI de São Paulo sob o nº 99.522.** Terreno situado na Futura Estrada, lote nº 16 da quadra “A”, do Jardim das Imbuías, 32º Subdistrito – Capela do Socorro, medindo 10,50m de frente, por 27,50m da frente aos fundos do lado direito de quem olha o terreno de frente, com o lote 15, de outro lado 26,50m dividindo com o lote 17, e nos fundos 10,50m de largura dividindo com parte do lote 14,





encerrando a área de 283,50m², distante 2m do início da esquina em curva com a Rua 8, lado esquerdo de quem daquela para esta dirige. **Matriculado em área maior no 11º CRI de São Paulo sob o nº 99.523. Cadastro Municipal sob os nº 177.030.0038-7 (Imóvel nº 80) (conf.fls.547).** OBS: Os imóveis não possuem matrículas individualizadas, apenas de área maior, mas a penhora trata-se do percentual de 1/3, que corresponde ao sobrado de nº 80 (conf.fls.547-549 e 724-725).

LOCALIZAÇÃO DO BEM: R. Alfonso de Albuquerque, esquina com a R. José Solana, nº 80, Jd. das Imbuías, São Paulo-SP.

ÔNUS DO BEM: AV.20/99.523 PENHORA expedida nestes autos.

ÔNUS DO BEM: 99.522 Não constam ônus sobre a referida matrícula.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL Nº 80: R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) para mai/2025 (conf.fls.547-549).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL Nº 80: R\$ 417.483,06 (quatrocentos e dezessete mil, quatrocentos e oitenta e três reais e seis centavos) para mai/2026 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Carlos Alexandre Aiba Aguiari

MMª. Juiz(a) de Direito da 11ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo-SP.

