



1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE POÁ-SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **ANTONIO CARLOS MANOEL e GERALDO DONIZETE MANOEL**, bem como dos coproprietários **ADELIO JORGE GOMES, VILMA JOSÉ SILVANO MANOEL, ANTONIA CLARA DOS SANTOS MANOEL**. O (a) Dr. (a) **BRUNO DELLO RUSSO OLIVEIRA**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Poá, 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 Ação de Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0001543-39.2025.8.26.0462** - ajuizado por **JOSÉ ROBERTO MANOEL, MARIA APARECIDA MANOEL e SÔNIA REGINA MANOEL GOMES** 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 13:19** (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 13:19 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% 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 **DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125**, 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 propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, caso haja.

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 parcelada através do portal **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br**, (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 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A proposta deverá ser nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado.

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 ARREMATACÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, 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):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: UM TERRENO situado na Rua Teresa (trecho 3), constituído pelo LOTE 24-B, da QUADRA "X", da VILA EUREKA, em perímetro urbano do Município de Poá, medindo 4,68m de frente, por 24,98m da frente aos fundos, do lado direito, de quem da frente o olha, e 24,95m do lado esquerdo, tendo nos fundos 4,39m, encerrando a área de 113,22m², confrontando do lado direito com o lote 25-A, do lado esquerdo com o lote 24-A, e nos fundos com parte do lote 09; distante 62,21m do final da confluência formada com a Rua Monte Alegre, lado direito de quem desta entra na via de situação do imóvel. **Cadastro Municipal sob o nº 43214.51.18.0304.00.002. Matriculado no CRI de Poá sob o nº 87.748.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Salão Comercial, a.t. 113,22m², Poá-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Tereza, 601, Calmon Viana, Poá-SP.

ÔNUS DO BEM: Não constam ônus sob a referida matrícula.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 407.748,73 (quatrocentos e sete mil, setecentos e quarenta e oito reais e setenta e três centavos)

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 464.364,68 (quatrocentos e sessenta e quatro mil, trezentos e sessenta e quatro reais, e sessenta e oito centavos) para jun/2026 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

LOTE 2:



DESCRIÇÃO: UM TERRENO situado na Rua Suely (trecho 3), constituído pelo LOTE 15-C, da QUADRA “V”, da VILA EUREKA, em perímetro urbano do Município de Poá, medindo 7,10m de frente, por 24,97m da frente aos fundos, do lado direito, de quem da frente o olha, e 25,15m do lado esquerdo, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 177,86m², confrontando do lado direito com o lote 16-A, do lado esquerdo com os lotes 15-B e 15-A, e nos fundos com parte do lote 14; distante 8,87m da esquina formada com a Rua Rosa (trecho 2), lado esquerdo de quem desta entra na via de situação do imóvel. **Cadastro Municipal sob o nº 43214.51.19.0035.00.000. Matriculado no CRI de Poá sob o nº 87.692.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Res., a.t.177,86m², Poá-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Tereza, 601, Calmon Viana, Poá-SP.

ÔNUS DO BEM: Não constam ônus sob a referida matrícula.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 624.867,61 (seiscentos e vinte e quatro mil, oitocentos e sessenta e sete reais e sessenta e um centavos)

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 711.630,54 (setecentos e onze mil, seiscentos e trinta reais, e cinquenta e quatro centavos) para jun/2026 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

LOTE 3:

DESCRIÇÃO: UM TERRENO situado na Rua Teresa (trecho 3), constituído pelo LOTE 24-A, da QUADRA “X”, da VILA EUREKA, em perímetro urbano do Município de Poá, medindo 4,65m de frente, por 24,95m da frente aos fundos, do lado direito, de quem da frente o olha, e 24,96m do lado esquerdo, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 116,06m², confrontando do lado direito com o lote 24-B, do lado esquerdo com o lote 23-B, e nos fundos com parte do lote 09; distante 66,89m do final da confluência formada com a Rua Monte Alegre, lado direito de quem desta entra na via de situação do imóvel. **Cadastro Municipal sob o nº 43214.51.18.0304.00.002. Matriculado no CRI de Poá sob o nº 87.747.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóveis Res., a.t. 116,06m², Poá-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Tereza, 601, Calmon Viana, Poá-SP.

ÔNUS DO BEM: Não constam ônus sob a referida matrícula.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 397.771,07 (trezentos e noventa e sete mil, setecentos e setenta e um reais e sete centavos)

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 453.001,63 (quatrocentos e cinquenta e três mil, e um reais, e sessenta e três centavos) para jun/2026 - 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.

Bruno Dello Russo Oliveira

MM^a. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Poá-SP.

grupolance.com.br - 3003-0577 - contato@grupolance.com.br

ACESSE E VEJA MAIS

