EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA/LEILÃO

O(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REGIONAL V DE SÃO MIGUAL PAULISTA/SP, NA FORMA DA LEI.

FAZ SABER a todos quantos o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, que este Juízo levará à venda em arrematação pública de modo **online,** nas datas, local, horário e sob as condições adiante descritas, os bens penhorados nos processos abaixo relacionados, devendo os licitantes comparecer cientes de que a venda será à vista, nos termos do artigo 892 do CPC – Lei 13.105/15, mediante caução idônea. Caso o término do leilão/praça ocorra após o encerrado do expediente bancário, o arrematante poderá efetuar o pagamento no dia útil seguinte a realização da hasta pública.

1ª Praça/Leilão: Será realizado de maneira **Online**, onde os lances poderão ser ofertados pela internet, desde a presente data até o dia **04/12/2026,** com o encerramento do recebimento de lances a partir das **15h00min**, observando-se os critérios estabelecidos neste edital e aplicados ao endereço eletrônico do leiloeiro, por preço igual ou superior à avaliação do bem.

2ª Praça/Leilão: Será realizado de maneira **Online**, onde os lances poderão ser ofertados pela internet, desde o dia 03/12/2026, após o encerramento da 1ª Praça, até o dia **16/12/2026**, com o encerramento do recebimento de lances a partir das **15h00min**, observando-se os critérios estabelecidos neste edital e aplicados ao endereço eletrônico do leiloeiro, a quem mais der, se na 1ª Praça/Leilão o bem não alcançar lanço igual ou superior à importância da avaliação, desde que não seja inferior a 60% do valor atualizado da avaliação.

Local Praça/Leilão: Pela internet, no sítio www.bestleiloes.com.br.

Leiloeiro Público Oficial Nomeado: **Eduardo Abreu Alves Barbosa** – matrícula JUCESP 1331

Cabe aos arrematantes ou adjudicantes o pagamento dos honorários do leiloeiro, estabelecido em 5% (cinco por cento) do valor de arrematação ou adjudicação. Em caso de solução entre as partes, a parte que remiu ou desistiu deverá arcar com os custos do leiloeiro, ora fixados em 3% sobre o valor da atualizado avaliação.

Da participação via internet:

1º) O interessado em participar deste leilão, deverá estar previamente cadastrado no site do leiloeiro (www.bestleiloes.com.br) e solicitar habilitação no link específico do leilão. Recomenda-se que o pedido de habilitação seja efetuado com pelo menos 2 (dois) dias úteis anteriores ao prazo para a leitura do edital.

2º) Para ser habilitado, o participante deverá enviar os documentos solicitados pelo leiloeiro, os quais serão informados no momento da solicitação de habilitação por parte do interessado em participar da praça/leilão. O simples pedido de habilitação implica na aceitação irrestrita de todos os termos deste edital.

3º) É de responsabilidade do participante o preenchimento correto de todos os dados solicitados, respondendo civil e criminalmente por informações inverídicas por ele prestadas. Desde já, aqueles que

optarem em efetuar seus lances por meio eletrônico, autorizam o leiloeiro a assinar os documentos de arrematação em seu nome.

4º) Os lances ofertados por meio da rede mundial de computadores só serão considerados válidos após o registro pela página do leiloeiro na internet. Para tanto, é necessário que o participante esteja conectado por meio da utilização de seu login e senha previamente cadastrados, além de ter sua habilitação deferida para participar do certame.

5º) O leiloeiro não se responsabiliza por falhas técnicas ou de conexão com a internet no que diz respeito aos proponentes que optarem por participar utilizando-se do meio virtual acima apresentado.

6º) O encerramento dos lotes será pela ordem do edital e ocorrerá por meio de contagem regressiva, iniciando por meio de um comando do leiloeiro no sistema de Leilão Eletrônico. Disponibilizamos aos interessados um tutorial explicativo para participação no certame por meio da ferramenta de Leilão virtual. Para os lances ofertados com relógio indicando menos de 1 (um) minuto em contagem regressiva para o encerramento do lote, o tempo de contagem regressiva retornará para 1(um) minuto, para assim, propiciar igualdade de condições de participação aos interessados. O maior lance ao término da contagem regressiva, será considerado o valor de arrematação do respectivo lote.

Orientações Importantes:

1ª) Caso não sejam os devedores, credores hipotecários, usufrutuários, senhorio de direito, coproprietários (em caso de bens indivisíveis) encontrados para a intimação pessoal, ficam devidamente intimados pela publicação do presente Edital, na imprensa e afixado no local de costume (art. 889, I, II, III, V e § único, do CPC);

2ª) Todos os lances ofertados são irretratáveis sejam efetuados tanto de forma presencial quanto online na página do leiloeiro na internet. A descrição dos bens contidas neste edital tem caráter enunciativo, não se responsabilizando o leiloeiro por eventuais divergências;

3ª) A verificação do estado de conservação dos bens poderá ser realizada pelo pretenso arrematante, se desejado, mediante acompanhamento de Oficial de Justiça, nos locais onde os bens se encontrem, conforme informado no seu respectivo lote.

4ª) As verificações de eventuais ônus referentes a bens móveis e imóveis, que não constem no presente edital, devem ser realizadas pela parte interessada.

5ª) O interessado em adquirir o bem penhorado, em prestações, estando ciente do disposto no artigo 895 e parágrafos da Lei nº 13.105/15, poderá apresentar proposta, somente em via original impressa, datada e assinada, até o início do primeiro leilão, por valor não inferior ao da avaliação e até o início do segundo leilão, por valor que não seja considerado vil. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Propostas que não obedeçam a esses critérios mínimos não serão consideradas pelo Leiloeiro, exceto o caso de determinação expressa por parte do Juízo e esta conste diretamente nos autos, descrevendo uma eventual condição diferente da acima disposta.

6ª) A proposta para pagamento parcelado, caso o interessado opte por esta modalidade, deverá ser enviada diretamente por e-mail, para o endereço atendimento01@bestleiloes.com.br, sendo o horário limite para o recebimento da proposta o previsto para o encerramento do certame, expresso acima, neste documento.

7ª) Cabe ao proponente realizar a confirmação de recebimento da proposta pelo Leiloeiro, para evitar situações onde o documento não seja recebido (ex: o documento contendo a proposta seja direcionado para a caixa de spam do e-mail do Leiloeiro, podendo prejudicar o seu recebimento e análise). Por isso, recomendamos que a proposta não seja enviada no ultimo minuto, pois se chegar ao Leiloeiro com horário posterior ao limite previsto neste Edital de Leilão, não poderá ser considerada.

8ª) No horário previsto para a leitura do Edital de Leilão, será inserida no sistema para recebimento de lances/propostas a proposta de maior valor recebida, através de um usuário próprio do Leiloeiro para essa finalidade, caso não tenha sido ofertado lance à vista por valor igual ou superior ao proposto de maneira parcelada, por interessado que tenha utilizado o sistema do Leiloeiro por meio de cadastro próprio. Em caso de empate nos valores apresentados a título de proposta, será considerada aquela com o prazo mais curto para quitação e caso persista o empate, será obedecida a ordem cronológica de recebimento, onde a mais antiga tem vantagem sobre a mais recente. Lances ofertados através dos usuários cadastrados pelos participantes, serão considerados como ofertas para pagamento à vista, nos termos do CPC.

9ª) Em caso de arrematação mediante proposta escrita, fica ciente o arrematante que deverá efetuar o pagamento da comissão do leiloeiro de forma integral no ato da arrematação.

Processo n° 0012404-34.2024.8.26.0005

Exequente: JOEL RODRIGUES DE FREITAS

Executado: HENRIQUE LEANDRO DA ROCHA

Bem: De acordo com Decisão proferida nos autos, trata-se da quota parte correspondente a 50% (cinquenta por cento) do imóvel descrito a seguir. De acordo com Certidão de Matrícula emitida em 25/03/2026 e Laudo de Avaliação presente em Ev.73, o imóvel está situado na Rua Vigília, n° 325, Apto 41, Vila Buenos Aires, São Paulo/SP, sendo este "Um apartamento, n° 41, com a área útil de 52,502m², área comum de 22,67m², área total de 75,17m², e fração ideal no terreno de 1,4042%". Matriculado sob o n° 59.119, no 12° Ofício de Registro de São Paulo.

Avaliação: Bem avaliado na sua totalidade em R$ 238.000,00 (duzentos e trinta e oito mil reais) em 31/12/2023 e atualizado para R$ 270.392,04 (duzentos e setenta mil e trezentos e noventa e dois reais e quatro centavos), em 30/09/2026, pelo IPCA. Considerando que a alienação corresponde à quota parte de 50% (cinquenta por cento) do bem, o valor de avaliação a ser considerado para a parte é de R$ 135.196,02 (cento e trinta e cinco mil e cento e noventa e seis reais e dois centavos).

Ônus: Constam como credores e devem ser intimados, conforme Certidão de Matrícula, anexada aos autos em evento Ev.54, Penhora nos autos n° 1002854-71.2019.8.26.0005, que tramita no Juizado Especial Cível do Foro Regional V de São Miguel Paulista/SP, conforme Av-21 da Certidão de Matrícula; Penhora nos autos n° 0012404-34-2024.8.26.0005, que tramita no Juizado Especial Cível do Foro Regional V de São Miguel Paulista/SP, conforme Av-24 da Certidão de Matrícula. Intimar também a coproprietária do bem, a Sra. Francisca Ferreira Ferraz Rocha.

E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, é passado o presente edital, que será publicado na forma da lei e afixado no local de costume, na sede deste juízo. Maiores informações com o Leiloeiro Público Oficial pelo fone: (48)3025-1050 ou pelo site **www.bestleiloes.com.br**. São Paulo/SP, 27 de outubro de 2026. Eu,....., Escrivão Judicial, o Conferi

Juiz(a) de Direito