



VARA JUDICIAL DA COMARCA DE GUARAREMA – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **ANA MERCEDES IBANEZ LOPES, KARINE IBANEZ LOPES e LAÉRCIO IBANEZ**. O (a) Dr. (a) **LUCAS GARBOCCI DA MOTTA**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da Vara Judicial da Comarca de Guararema-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 Ação de Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0000871-23.2021.8.26.0219** - ajuizado por **CAETANO CAPARELLI JUNIOR, LILIANE CAPARELLI e ISABEL CRISTINA BERNARDONI CAPARELLI** 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 **03/08/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **06/08/2026 às 15:12** (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 15:12 (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**.

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: A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço) e artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1o No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter propter rem no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

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 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 ARREMATAÇÃO: 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):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: UM TERRENO composto do lote 27 da quadra “H” do loteamento Parque Agrinco-Via Dutra, situado no Bairro do Lambari, perímetro urbano do distrito e município de Guararema, desta comarca, assim descrito e caracterizado: situado na Rua Hyppolita de Moraes Magalhães, medindo na frente 57,30 metros, no lado direito de quem da rua olha para o imóvel, 226,00 metros, no lado esquerdo 218,00 metros e nos fundos, 53,30 metros, encerrando a área de 11.325 metros quadrados, dividindo e confrontando pela frente com a referida Rua Hyppolita de Moraes Magalhães, no lado direito com o lote 28, no lado esquerdo com o lote 26 e aos fundos com parte dos lotes 12 e 13. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O terreno contém duas construções residenciais em alvenaria, assim descritas: - Casa principal, com área de 396,74 m² composta de 04 dormitórios, sendo duas suítes, dois banheiros, corredor, sala de estar/jantar, copa, cozinha, dois lavabos, área de serviço, despensa, garagem e varanda. - Sótão com banheiro e área de 78,58 m² - Área externa com churrasqueira e dois banheiros com área de 91,34m². - Casa de

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





caseiro com área de 118,47 m², contendo dois dormitórios, sala, cozinha, copa, banheiro (conf.fls.515-553). **Contribuinte sob o nº 54253.33.75.1842.00.000. Matriculado no 1º CRI de Mogi das Cruzes sob o nº 38.381.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Res., 4 Quartos, Suítes, Garagem, Churrasqueira, a.t 11.325m², a.c 685,13m², Pq. Agrinco, Guararema-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: R. Hippolyta de Moraes Magalhães, Lote 27, Quadra H, Pq. Agrinco, Guararema-SP.

ÔNUS DO BEM: **AV.03** PENHORA expedida nestes autos. **AV.04** PENHORA expedida pelo 1º Ofício Cível do Foro de Santana da Comarca de São Paulo, proc. 1033378-92.2021.8.26.0001.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 2.884.359,37 (dois milhões, oitocentos e oitenta e quatro mil, trezentos e cinquenta e nove reais e trinta e sete centavos) para set/2025 (conf.fls.515-553).

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.

Lucas Garbocci da Motta

MMª. Juiz(a) de Direito da Vara Judicial da Comarca de Guararema-SP.

