24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado **G.A PAINEIS DE LED E EQUIPAMENTOS AUDIOVISUAIS PARA LOCACOES LTDA,** CPF nº 34.614.896/0001-10; **bem como do interessado CONDOMINIO CONDOMÍNIO GRANVILLE.**

O Dr. Claudio Antonio Marquesi, MM. Juiz de Direito da 24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **SFRC PARTICIPAÇÕES LTDA** em face de **G.A PAINEIS DE LED E EQUIPAMENTOS AUDIOVISUAIS PARA LOCACOES LTDA - Processo nº 4040974-31.2025.8.26.0100,** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 18/12/2026 às 16:00 h** e se encerrará **dia 22/01/2027 às 16:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 22/01/2027 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 15/02/2027 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM – No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS – O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1°, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor

do bem exceder o se crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada se efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exeqüente (art. 892, § 1º do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao MM. Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto, caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895, § 7º, do CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo MM. Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 3**% (três por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviado por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 14.937 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP : O Lote de terreno sob nº 04 da quadra 38 do CONDOMÍNIO GRANVILLE, município, distrito e comarca de Guarujá, medindo 16,80 metros de frente para a Rua "S", por 48,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 806,40 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem da Rua "S" olha para o terreno com o lote nº 05, do lado esquerdo com o lote nº 03, e nos fundos com o lote nº 10, possuindo referido lote de terreno, uma fração ideal de 0,849620% da área comum e determinada incluída na quadra nº 40 e no lote 01 da quadra 28 e das benfeitorias e construções nelas existentes. **Av.03** construção residencial que recebeu o nº 47 da Rua S. **Av.13** que a rua S atualmente é denominada Rua Alaor Coelho. **Av.20 INDISPONIBILIDADE,** processo nº 10271677020254013900.

Contribuinte nº 3-0997-004-000 (Av.14). Consta no site da Prefeitura de Guarujá/SP, débitos inscritos na dívida ativa no valor total de R$ 21.923,72, débitos de IPTU para o exercício atual no valor total de R$ 14.443,30 (26/10/2026).

Consta que o imóvel está situado a Rua Alaor Coelho (antiga Rua S ou Rua Cinco), Lote nº 4 da Quadra 38 (atual nº 47), Condomínio Granville, Praia da Enseada, Guarujá/SP, bem como possui área construída de 284,49 m (evento 117, pag.2)

Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 900.000,00 (Novecentos mil reais) para setembro de 2026, que será atualizado até a data da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta no evento 128 cessão do crédito exequendo à SFRC PARTICIPAÇÕES LTDA.

Débito desta ação no valor de R$ 2.024.394,97 (setembro/2026).

São Paulo, 12 de novembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____

Dr. Claudio Antonio Marquesi
Juiz de Direito