

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jundiaí/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositários **BAR E LANCHES SÓ VAI NÓIS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.244.899/0001-13; **ELISABETE APARECIDA LEITE ZAGO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 032.685.628-50; **ESPÓLIO DE JOSE MARCOS ZAGO na pessoa de seus herdeiros SERGIO RICARDO LEITE ZAGO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 264.630.308-48; **MARCOS ALEXANDRE LEITE ZAGO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 290.928.498-04; **LUCAS VINICIUS LEITE ZAGO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 324.424.018-60; **bem como seus cônjuges, se casados forem.**

A Dra. Daniela Martins Filippini, MM. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jundiaí/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 que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizada por **HELIO FERREIRA DA SILVA** em face de **BAR E LANCHES SÓ VAI NÓIS e outros - Processo nº 0013597-60.2015.8.26.0309 (Principal nº 1007238-48.2013.8.26.0309)**, 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. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não 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 23/11/2026 às 16:00 h** e se encerrará **dia 26/11/2026 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 26/11/2026 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 17/12/2026 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta 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 **70% (setenta 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 - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*), que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, 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 por meio 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 seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (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 M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma 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, e 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, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M 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 **5% (cinco 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 à 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. Caso, por qualquer motivo 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 90.081 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JUNDIAÍ/SP - IMÓVEL: UM PRÉDIO RESIDENCIAL sob número cinco mil e noventa e cinco (5.095) da Avenida Antonio Frederico Ozanan, com a área edificada de sessenta e quatro metros quadrados (64,00m²), com seu respectivo terreno destacado em maior porção do lote número cinco (05) da quadra "B", da Vila Liberdade, situado nesta cidade e comarca, designado "Lote 05-A", com a área de 162,56 metros quadrados, que assim se descreve: mede sete metros e cinquenta centímetros (7,50m) de frente para a referida avenida, do lado direito, de quem da avenida olha o imóvel, mede vinte e um metros e cinquenta e cinco centímetros (21,55m), e divide com o lote 05-B, do lado esquerdo mede vinte e um metros e oitenta centímetros (21,80m) e divide com o lote número seis (06), e nos fundos mede sete metros e cinquenta centímetros (7,50m) e divide com lote 05-B. **Consta na**

Av.06 desta matrícula a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeados depositários os executados.

Consta às fls.879 dos autos, a certidão de óbito de JOSÉ MARCOS ZAGO.

Consta às fls.1063 dos autos, que as benfeitorias do referido imóvel podem ser classificadas como benfeitoria principal, banheiro externo e cobertura. A benfeitoria principal é composta por sala, cozinha, dois dormitórios, e banheiro; trata-se de uma benfeitoria, composta por paredes de alvenaria revestidas por argamassa comum, pintura em tinta látex, sendo as áreas úmidas com azulejo até altura do teto; piso revestido por placas cerâmicas; cobertura composta por telhas cerâmicas, apoiadas sobre estrutura de madeira; forração em laje; esquadrias em madeira e metal. Essa edificação é classificada como "Residencial", do grupo "Casa" e padrão "Simples", com idade aparente de trinta e cinco (35) anos e estado de conservação classificado tecnicamente como "simples a importantes".

Contribuinte nº 07.022.0018 (conf.Av.02). Consta no site da Prefeitura de Jundiaí/SP débitos tributários no valor de R\$ 2.783,41 (14/09/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 412.000,00 (quatrocentos e doze mil reais) para janeiro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação às fls.1110 no valor de R\$ 342.549,04 (agosto/2025).

Jundiaí, 18 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Daniela Martins Filippini
Juíza de Direito