

1ª Vara Cível do Foro Regional de Penha de França/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação de **VILMA BRASIL ASSAD**, inscrita no CPF/MF sob o nº 039.379.508-00; **ADOLFO ASSAD**, inscrito no CPF/MF sob o nº 184.983.458-04; e sua mulher **CELIA SILVA ASSAD**, inscrita no CPF/MF sob o nº 013.651.408-14; **ESPÓLIO DE LIDIA ASSAD GARCIA** e **ESPÓLIO DE HELIO GARCIA**, na pessoa de seus herdeiros **HELIO GARCIA FILHO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 083.046.908-70; **ELAINE MARIA GARCIA DA SILVA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 256.073.938-01; e **ESPÓLIO DE AIRTON HÉLIO GARCIA**, na pessoa de seus herdeiros **RENAN MENDES GARCIA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 361.191.318-92; e **JULIAN MENDES GARCIA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 361.191.328-64; e **EDMILSON MODESTO DE SOUSA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 998.154.198-20.

O Dr. João Aender Campos Cremasco, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional de Penha de França/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 Alienação Judicial** ajuizada por **ESPOLIO DE HELIO GARCIA e outros** em face de **VILMA BRASIL ASSAD e outra - Processo nº 0277379-26.1997.8.26.0006**, 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 visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse da parte. 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 30/10/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 03/11/2026 às 15:00 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 03/11/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 24/11/2026 às 15:00 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.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota-parte da coproprietária ou do cônjuge não executado recairá sobre o produto da alienação do bem. Ressalte-se que este terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

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

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

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 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 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. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob 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, 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 a parte 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 guia de depósito que será enviada 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 e, 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 da parte 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 81.461 DO 12º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Uma casa situada a Estrada de São Miguel, nº 16, 3º Subdistrito Penha de França, e seu terreno medindo 10,00m de Frente, por 43,00m mais ou menos da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da

frente, confinando atualmente do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel com prédio nº 80, pelo lado esquerdo seguindo a mesma orientação com o prédio 100, pelos fundos com Natalina de Lordi. **Consta na Av. 01 desta matrícula** que a Estrada da São Miguel tem hoje a denominação de Avenida Amador Bueno da Veiga. **Consta na Av. 02 desta matrícula** que a casa nº 16 tem hoje o nº 92 da Avenida Amador Bueno da Veiga. **Consta na Av. 07 desta matrícula** que nos autos do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0102691-36.2007.8.26.0006, em trâmite pela 1ª Vara Cível do Foro Regional de Penha de Franca/SP, movida por JOÃO SÉRGIO FERRARETTI e outra em face de ADOLFO ASSAD, foi penhorado 1/3 do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Contribuinte nº 061.027.0007-4. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 511.929,64 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 23.537,43 (24/09/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 2.890.004,00 (dois milhões oitocentos e noventa mil e quatro reais) para julho de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

São Paulo, 24 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

Dr. João Aender Campos Cremasco
Juiz de Direito