

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ribeirão Pires/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **VILA REAL COMERCIO DISTRIBUIÇÃO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.878.334/0001-01; **ELIZABETH GUARACHO DIAS** ou **ELISABETH GUARACHO DIAS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 140.252.498-63; **MILENE CRISTINA COUTINHO DIAS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 205.202.068-35; **bem como do coproprietário JOSÉ JAIR COUTINHO DIAS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 102.722.408-34; **e do interessado CONDOMINIO EDIFÍCIO RICCI**.

O Dr. Carlos Guilherme Roma Feliciano, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ribeirão Pires/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** que **ADAM ADMINISTRADORA DE BENS LTDA** move em face de **VILA REAL COMERCIO DISTRIBUIÇÃO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA** e outras - **Processo nº 0002057-14.2012.8.26.0505**, 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 07/08/2026 às 11:30 h** e se encerrará **dia 10/08/2026 às 11:30 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 10/08/2026 às 11:31 h** e se encerrará no **dia 01/09/2026 às 11:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 75% (*setenta e cinco por cento*) do valor da avaliação.

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 **75% (setenta e cinco 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 do coproprietário/cônjuge alheio a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições perante todos os licitantes.

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

DOS DÉBITOS – Os débitos de IPTU 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 através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

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, a mesma 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 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 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 13.744 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CAETANO DO SUL/SP - IMÓVEL: A Unidade Autônoma Designada Box nº 26, Simples, localizado no Subsolo, do “Edifício Domingos Ricci”, rua Alegre, nº 177, nesta Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, com a área útil de 10,70m², a área comum de 5,82m², a área total construída de 16,52m², a fração ideal de 0,43% no terreno com frente para a área de manobras, confrontando, do lado direito, com a área de estacionamento para motos e com a área de manobras, do lado esquerdo, com o box 25 e nos fundos, com a parede divisória lateral direita do prédio. **Consta na Av.7 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Ordem nº 0007553-5820118260505, em

trâmite na 1ª Vara Cível de Ribeirão Pires/SP, requerida por Banco Bradesco S/A contra JOSÉ JAIR COURINHO DIAS e outra, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário JOSÉ JAIR COURINHO DIAS. **Consta na Av.8 desta matrícula** a penhora exequenda da parte ideal (50%) do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária ELISABETH CRISTINA GUARACHO DIAS.

Contribuinte nº 04-047-0106 (área maior).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 70.500,00 (setenta mil e quinhentos reais) para fevereiro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES: O arrematante não poderá ser pessoa estranha ao CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RICCI, conforme art. 1331, § 1º, do CC, salvo expressa autorização na respectiva convenção.

Débito desta ação no valor de R\$ 1.245.717,02 (janeiro/2024).

Ribeirão Pires, 02 de julho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Carlos Guilherme Roma Feliciano
Juiz de Direito