

31ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **AUTOPOSTO JARDIM LAS PALMAS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 64.042.617/0001-52; **WANDA ABASTANTE NICASTRO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 082.629.718-84; e **ESPÓLIO DE LUIGI NICASTRO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 035.667.908-00; **bem como do herdeiro e depositário RONALDO NICASTRO, do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ELDA, e do locatário JOSÉ ROBERTO CORRÊA.**

A Dra. Mariana de Souza Neves Salinas, MM. Juíza de Direito da 31ª 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 **VIBRA ENERGIA S/A (atual denominação de Petrobras Distribuidora S/A)** em face de **AUTOPOSTO JARDIM LAS PALMAS LTDA e Outros - Processo nº 0938218-11.1996.8.26.0100**, 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 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 15/05/2026 às 11:30 h** e se encerrará **dia 18/05/2026 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 18/05/2026 às 11:31 h** e se encerrará no **dia 09/06/2026 às 11:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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 **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

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 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 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 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 DOS BENS: LOTE Nº 01: MATRÍCULA Nº 62.166 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP - IMÓVEL: Escritório nº 13, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do " EDIFÍCIO ELDA", situado a Rua 15 de Novembro, nº 112, contendo uma sala com frente para a circulação coletiva do andar, de um lado com o escritório 12 de outro com o escritório no 14, e nos fundos com área descoberta (poço), com área útil de 17,688 ms2, área comum de 3.841 ms2, área bruta de 16,529 metros quadrados parte ideal de 8,95 ms2, sendo que referido escritório está situado nesta cidade e de São Vicente. **Consta na Av.03 e 04 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeados depositários executados.

Inscrição Cadastral nº 1100028007200112006 (Conf. fls. 1.441). Consta no site da Prefeitura de São Vicente/SP, débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 995,99 (04/02/2026).

Valor da Avaliação deste lote: R\$ 49.000,00 (Quarenta mil reais) para julho de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE Nº 02: MATRÍCULA Nº 62.167 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP - IMÓVEL: Escritório nº 14 localizado no 1º andar ou 22 pavimento do EDIFÍCIO ELDA, situado a rua 15 de Novembro no 112, nesta cidade e comarca de São Vicente contendo uma sala, com frente para a circulação coletiva do andar, de um lado com o escritório nº 13, de outro lado com o escritório no 156 e nos fundos com divisa vizinha; com área útil de 22 723 ms2, área comum de 4,899 ms2 área bruta de 27,622 ms2, parte ideal do terreno de 11.40 ms2. **Consta na Av.03 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário Espólio De Luigi Nicastro.

Inscrição Cadastral nº 1100028007200112008 (Conf. fls. 1.441). Consta no site da Prefeitura de São Vicente/SP, débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 1.174,54 (04/02/2026).

Valor da Avaliação deste lote: R\$ 63.000,00 (Sessenta e três mil reais) para julho de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 86.036,88 (agosto/2024).

São Paulo, 13 de abril de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Mariana de Souza Neves Salinas
Juíza de Direito