

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Arujá/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositário **JOSE FRANCISCO MARCONDES PEIXOTO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 080.629.868-53; e **MARIA DE FATIMA QUISSAK BARTELEGA PEIXOTO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 022.262.238-51; bem como do credor hipotecário **BANCO BRADESCO S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12.

O **Dr. Guilherme Lopes Alves Pereira**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Arujá/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 da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **MAURO ALMEIDA MORAES** em face de **JOSE FRANCISCO MARCONDES PEIXOTO - Processo nº 0005171-32.2002.8.26.0045**, 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 19/06/2026 às 16:30 h** e se encerrará **dia 22/06/2026 às 16:30 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 22/06/2026 às 16:31 h** e se encerrará no **dia 13/07/2026 às 16:30 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 atualizada.

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.

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.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta, (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado, 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 sob 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 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, 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 70.623 DO 15º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Um prédio e seu respectivo terreno, situados à Rua Orlando Murgel nº 722, parte do lote 06 da quadra 37, do Parque Jabaquara, no 30º Subdistrito Ibirapuera, medindo o terreno - de quem dos fundos do imóvel olha para a Rua Orlando Murgel - 5,00 metros e confronta com o prédio nº 251 da Rua Cláudio Mendonça, à direita na extensão de 33,50 metros, onde confronta com o prédio de nº 728, da Rua Orlando Murgel, de propriedade de Pedro Willibaldo Cinfatelli, e do lado esquerdo mede 33,50 metros e confronta com o prédio nº 714 da Rua Orlando Murgel, na linha da frente mede 5,00 metros e confronta com a Rua Orlando Murgel, encerrando a área de 167,50 metros quadrados. **Consta na Av.03 e 08 desta matrícula** que o imóvel foi dado em hipoteca ao BRADESCO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO (atual BANCO BRADESCO S.A). **Consta na Av.09 e 11 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 620.500-3/98-8, em trâmite na Ofício das Execuções Fiscais Municipais desta Capital/SP, requerida por PREFEITURA DO MUNICIPIO DE SÃO PAULO contra JOSÉ FRANCISCO MARCONDES PEIXOTO e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta no R.10 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 651245-3/97-2, em trâmite na Ofício das Execuções Fiscais Municipais desta Capital/SP, requerida por PREFEITURA DO MUNICIPIO DE SÃO PAULO contra JOSÉ FRANCISCO MARCONDES PEIXOTO e outros foi

arrestado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0115032-16.2001.8.26.0100, em trâmite na 31ª Vara Cível de São Paulo/SP, requerida por STRINGER CARRIER LTDA contra JFEP COMERCIAL LTDA e outros foi penhorado 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 112.766/10, em trâmite na Ofício de Execuções Fiscais Municipais do Foro Vergueiro de São Paulo/SP, requerida por PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO contra JOSÉ FRANCISCO MARCONDES PEIXOTO foi penhorado 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Trabalhista, Processo nº 1334/1998, em trâmite na 13ª Vara do Trabalho desta Capital, TRT 2ª Região/SP, requerida por ELISABETH RODRIGUES DE CARVALHO ALEXANDRE contra SAC AR CONDICIONADO LTDA e outros foi penhorado 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 19486103, em trâmite na Ofício de Execuções Fiscais Municipais do Foro Vergueiro de São Paulo/SP, requerida por SAO PAULO SECRETARIA NEGOCIOS JURIDICOS contra JOSE FRANCISCO MARCONDES PEIXOTO foi penhorado 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 20801006, em trâmite na Ofício de Execuções Fiscais Municipais do Foro Vergueiro de São Paulo/SP, requerida por SÃO PAULO SECRETARIA NEGOCIOS JURIDICOS contra JOSE FRANCISCO MARCONDES PEIXOTO foi penhorado 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.17 e 18 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta no Laudo de Avaliação** que o imóvel localizado Rua Orlando Murgel, nº 722, Parque Jabaquara, São Paulo/SP, encontra-se ocupado e possui área total construída de 184 m2, composto por um imóvel de uso residencial com pavimento térreo, superior e garagem; e uma edícula aos fundos com dois pavimentos.

Contribuinte nº 089.421.0046-5. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 276.880,68 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 503,64 (15/05/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 839.309,13 (oitocentos e trinta e nove mil trezentos e nove reais e treze centavos) para maio de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 362.492,61 (junho/2024).

Arujá, 20 de maio de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Guilherme Lopes Alves Pereira
Juiz de Direito