EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA
3ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Edital de Leilão 1ª e 2ª Praça do imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** dos executados **SILVA & CUNHA COMÉRCIO DE MÓVEIS LTDA** (CNPJ: 54.907.779/0001-52), **ALDOVAR CELAU DA SILVA** (CPF: 255.350.480-20), **MARCIA MARIA CUNHA DA SILVA (CPF: 862.622.468-00)**, Terceiro Interessado **MARCOS AURELIO PEREIRA CAPITÃO** (CPF: 751.961.688-15), extraída dos autos da AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – LOCAÇÃO DE IMÓVEL, promovida por **HELENA AUREA SALVADOR LAZZURI** (CPF: 163.571.718-32), **ARYENES DA COSTA LAZZURI** (CPF: 004.343.008-29), **RITA DE CASSIA LAZZURI** (CPF: 004.339.798-01), **CIOMARA LAZZURI** (CPF: 097.362.878-23), **VAGNER ANTONIO LAZZURI** (CPF: 052.299.778-33). PROCESSO: **0028152-88.2018.8.26.0564.**

O **DR. ARTUR PESSÔA DE MELO MORAIS,** Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo/SP, na forma da lei, **FAZ SABER,** a todos quanto este edital vierem ou dele conhecimento tiver e interessar possa que, com fundamento no artigo 882 e parágrafos, e art. 884, I e II, ambos do CPC, regulamentado pelos Provimentos CSM 2306/2015, 2427/2017 e 2614/2021 do TJSP, Provimento CG 19/2021, Resolução 233/2016 do CNJ e Art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, a leiloeira **Renata Franklin Simões - JUCESP nº 1040,** levará a público pregão de venda e arrematação através da plataforma **FRANKLIN LEILÕES (www.franklinleiloes.com.br),** em **1ª Praça com início no dia 26/02/2027 às 11:00 horas e com término no dia 01/03/2027 às 11:00 horas,** entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, e não havendo licitante, fica desde já designado a **2ª Praça com início no dia 01/03/2027 às 11:01 horas e com término no dia 23/03/2027 às 11:00 horas**, onde será aceito lance a partir de **60%** do valor da avaliação, conforme art. 885. O Juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante.

BEM: LOTE DE TERRENO situado nesta cidade e 1º subdistrito, designado pelo número 9 (nove) da quadra 14 do loteamento denominado Bairro das Palmeiras, medindo 10,60ms de frente para a Av. Circular, 8,96ms na confluência da rua 45 e Av. Circular, 21,94ms nos fundos onde confronta com os lotes 10 e 11, da frente aos fundos, do lado esquerdo mede 34,45ms, onde confronta com a rua 45 e do lado direito mede 40,00ms, onde confronta com o lote 8, com a área total de 762,00m². Av. 6/5.439 – Na conformidade de elementos existentes no arquivo do Cartório faço constar que a avenida Circular, para a qual faz frente o imóvel dessa matrícula, recebeu, através do Decreto Municipal nº 5.554, de 04 de dezembro de 1979, a denominação de AVENIDA PAPA JOÃO PAULO I. Matrícula 5439 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP. Cadastro Municipal: 42.788.300. Código cartográfico: 3424.22.00.0613.01001. **Termo de Penhora:** fls. 295. **Avaliação (fls. 384/412, com atualização de fls. 556/557):** R$ 2.540.651,17 em dezembro/2024, homologado por decisão de fls. 558/559. **Conforme o laudo de avaliação**: Trata-se de uma residência unifamiliar, com dois pavimentos e 500,18 m2 de área total construída. O objeto desta perícia está instalado em um terreno com 747,00m2 de área de implantação, a edificação possui, em seu pavimento térreo, 2 escritórios, sala de TV, sala de jogos, área de serviço, dependência de funcionários e lavanderia. No pavimento superior, constatamos sala de TV, sala de lareira, sala de jantar, varanda, lavabo, copa, cozinha e 4 dormitórios (2 suítes). Nas áreas externas, constatamos que o imóvel possui piscina e

área de churrasqueira. **LOCALIZAÇÃO DO BEM**: Avenida Papa João Paulo I, 350 – Bairro das Palmeiras, Campinas/SP. **Ocupação:** O imóvel encontra-se ocupado. **IPTU/2026**: R$ 8.855,11. **TAXA DE COLETA E REMOÇÃO DE LIXO/2026**: R$ 2.370,94.

ÔNUS: Consta na referida matrícula conforme **Av.12** – INDISPONIBILIDADE DOS BENS, oriunda dos autos do processo nº 0020297-50.2016.5.04.0351. **Av.13** – AÇÃO EXECUÇÃO, oriunda dos autos do processo nº 1014228-56.2015.8.26.0577. **Av.14** – PENHORA, oriunda dos autos do processo nº 1001329-28.2017.8.26.0586. **Av.15** – INDISPONIBILIDADE DOS BENS, oriunda dos autos do processo nº 5001453-52.2019.40.4.7138. **Av.16** – INDISPONIBILIDADE DOS BENS, oriunda dos autos do processo nº 5001453-52.2019.40.4.7138. **Av.17** – PENHORA EXEQUENDA, débitos desta ação no valor de R$ 1.028.266,39, para janeiro/2026 (evento 292). **Av.18** – INDISPONIBILIDADE DOS BENS, oriunda dos autos do processo nº 100481-47.2018.50.2.0073. **Av.19** – INDISPONIBILIDADE DOS BENS, oriunda dos autos do processo nº 0020677-36.2017.504.0352. **Av.20** – INDISPONIBILIDADE DOS BENS, oriunda dos autos do processo nº 0010590-54.2017.5.15.0145. **Av.21** – PENHORA, oriunda dos autos do processo nº 5000867-56.2019.8.21.0041. **Av.22** – INDISPONIBILIDADE DOS BENS, oriunda dos autos do processo nº 0010803-55.2020.5.15.0145. **Av.23** – INDISPONIBILIDADE DOS BENS, oriunda dos autos do processo nº 0100005-96.2020.5.01.0027. **Av.24** – INDISPONIBILIDADE DOS BENS, oriunda dos autos do processo nº 0100386-03.2017.5.01.0224. **Av.25** – INDISPONIBILIDADE DOS BENS, oriunda dos autos do processo nº 0100984-45.2017.5.01.0227. **Av.26** – INDISPONIBILIDADE DOS BENS, oriunda dos autos do processo nº 0100425-08.2019.5.01.0522. **Av.27** – INDISPONIBILIDADE DOS BENS, oriunda dos autos do processo nº 0100252-70.2017.5.01.0225. **Av.28** – INDISPONIBILIDADE DOS BENS, oriunda dos autos do processo nº 0100252-70.2017.5.01.0225. Penhora no rosto dos autos, oriunda dos autos do processo nº 1001485-41.2016.5.02.0401. Penhora no rosto dos autos, oriunda dos autos do processo nº 0006083-42.2018.8.26.0506. Penhora no rosto dos autos, oriunda dos autos do processo nº 1001683-56.2025.5.02.0468. Consta junto a Prefeitura débitos de IPTU inscrito no importe de R$ 94.027,18 para novembro/2026. Consta pendente de julgamento Agravo de Instrumento nos autos do processo 2129483-78.2025.8.26.0000.

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica.

DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM – No primeiro pregão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor da avaliação judicial atualizada correspondente à **R$ 2.772.151,00** para novembro/2026**.** No segundo pregão o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60%** do valor atualizado da avaliação judicial correspondente à **R$ 1.663.291,00** para novembro/2026.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o bem e todas as providências e despesas relativas à transferência, desocupação, ITBI, certidões, registro, retirada, averbação de construção, desmembramento de área, transporte e outras despesas pertinentes, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de natureza “propter rem”, condomínio, IPTU e demais taxas e impostos, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme art. 130, caput do CTN. Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço. Aplicando se o artigo 908 do CPC no que couber.

AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA E NÃO RESPONSABILIDADE POR DÉBITOS PRETÉRITOS: O arrematante do imóvel objeto deste leilão judicial adquire o bem em caráter originário, não sendo responsável por quaisquer débitos, ônus ou encargos pretéritos incidentes sobre o imóvel, incluindo, mas não se limitando a: Débitos tributários, taxas e contribuições, encargos condominiais, outros débitos ou ônus de qualquer natureza vinculados ao bem imóvel. A arrematação do imóvel é realizada livre e desembaraçada de quaisquer débitos ou ônus pretéritos, cabendo ao proprietário anterior a responsabilidade por eventuais débitos existentes e não quitados por meio desta ação até a data da arrematação, aplicando se o artigo 908 do CPC no que couber e Tema 1134 STJ.

DA ARREMATAÇÃO: O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do NCPC, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º, deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos). 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 3 (três) dias a diferença, sob pena de tornada sem efeito a arrematação e, nesse caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente art. 892, § 1º CPC, deverá ainda o credor pagar o valor da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista ou parcelado. **Pagamento à vista**: O depósito deve ser efetuado no prazo de até 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo. **Pagamento parcelado**: Depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor do lance vencedor, no prazo de 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo, e o restante em até **30 parcelas**, corrigidas mensalmente pelo índice do TJSP e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis), e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeito a apreciação da M.M Juíza da causa, ficando desde já consignado que proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, ainda que mais vultuoso. (Art. 895, §1, §2, §4, §5, §6, §7, §8, e §9 do NCPC). Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, não sendo efetuado o depósito da oferta ou desistindo o arrematante, sem justa causa, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetido à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); nesse caso, incidirá o arrematante em multa por ato atentatório à dignidade da Justiça, nos termos do artigo 77, do CPC, que fica fixada em 1% sobre o valor do lanço, limitada a cinco salários mínimos.

ATRASO DAS PARCELAS: No caso de atraso no pagamento de qualquer uma das parcelas, haverá incidência de multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas), conforme artigo 895, § 4°, CPC/2015. E, em caso de inadimplemento, haverá a possibilidade do exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5°, CPC/2015).

LANCES: O sistema da FRANKLIN LEILÕES diferencia lances à vista de lances parcelados, ou seja, o sistema aceitará lances na condição parcelada somente se não houver lances à vista. A partir do momento que for recebido um lance à vista os lances na forma parcelada não serão mais recebidos, no entanto, o participante poderá alterar a forma de pagamento a qualquer momento para permanecer na disputa. Conforme Resolução 236, Art. 21 - Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

HIPOTECA: Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1,499. A hipoteca extingue-se: VI – pela arrematação ou adjudicação).

BAIXAS REGISTRAIS: Finalizada a arrematação, a pedido do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns).

COMISSÃO: A comissão devida ao Gestor será de **5%** do valor da arrematação, comissão esta não incluída no valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será paga pelo arrematante no prazo de **24 horas do encerramento do leilão**, através de guia de depósito judicial remetido ao juízo da causa, 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.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO: Se o executado, após a deferimento pelo juízo do edital em epígrafe, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com a comissão no importe de **3%** sobre o valor do acordo firmado, nos termos da Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º, parágrafos §3º e §7º. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação com arrematação concretizada, o leiloeiro fará jus à comissão prevista neste edital, conforme art. 267 § 4º das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente junto ao Ofício onde tramita a ação ou através do Tel.: (11) 98817-4109 ou e-mail: juridico@franklinleiloes.com.br.

Ficam os **EXECUTADOS E DEMAIS INTERESSADOS, INTIMADOS** das designações supra, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. Será o edital, afixado e publicado na forma da lei.

DR. ARTUR PESSÔA DE MELO MORAIS

Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo/SP