

12ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL/SP – 12º OFÍCIO CÍVEL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bens imóveis e para intimações dos executados **CENTRO AUTOMOTIVO FORTALEZA LTDA** (CNPJ nº 01.648.812/0001-00); e **OLGA ELEUTÉRIO DA SILVA** (CPF nº 048.171.918-05) expedido nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CHEQUE, Processo nº. 0157021-55.2008.8.26.0100**, ajuizado pelo **ALESAT COMBUSTIVEIS S.A** (CNPJ nº 23.314.594/0001-00).

A Dra. Isabela Canesin Dourado Figueiredo Costa, Juíza de Direito da 12ª Vara Cível do Foro Central/SP, na forma da lei, etc.

FAZ SABER que, com fulcro nos artigos 879 a 903 do CPC, regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, Resolução do Conselho Nacional de Justiça nº 236 de 13.07.2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da GOLD LEILÕES (www.leiloesgold.com.br) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação no **1º Leilão com início no dia 03/11/2026 às 14:00h, e com término no dia 05/11/2026 às 14:00h**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o **2º Leilão com início no dia 05/11/2026 às 14:01h, e com término no dia 24/11/2026 às 14:00h**, caso não haja licitantes na 1ª, ocasião em que os bens serão entregues a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizada (Art. 891 parágrafo único do CPC e art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009) do(s) bem(ns) abaixo descrito(s).

RELAÇÃO DE BENS

LOTE 1

BEM: Matrícula nº 3.544 do CRI de Francisco Morato - SP Imóvel: Terreno situado na Rua Casa Grande, designado como lote B1, desdobrado do lote “B” do desdobro do lote 123 da “Fazenda Belém e Cachoeira”, com a área de 8.516,45m², com as seguintes medidas e confrontações: Partindo do ponto localizado na margem do córrego e em divisa com o Sistema de Recreio dos loteamentos Residencial Casa Grande e Jardim Alpino segue por uma distância de 12,00m, confrontando com o referido sistema de recreio; daí segue no mesmo alinhamento, por uma distância de 14,78m em divisa com a Rua Casa Grande; daí ainda no mesmo alinhamento segue por uma distância de 100,99m, confrontando com os lotes 01 e 39 ambos da quadra “N”, com a Viela “M”, com o lote 01, com o canto do lote 02 e com o lote 25, todos da quadra “O” do loteamento Residencial Casa Grande; daí deflete à direita e segue por uma distância de 109,38m, confrontando com o lote B2 daí deflete à direita e segue por uma distância de 135,74m, confrontando com a área de propriedade de Olga Eleutério da Silva e Helaine Mari Ballini Miani e seu marido Odair Mian, objeto de servidão de passagem a favor da CESP (Companhia Energética de São Paulo), até encontrar o córrego; daí segue córrego acima por uma distância de 27,82m, em divisa com o Sistema de Recreio dos loteamentos Residencial Casa Grande e Jardim Alpino, até o ponto de partida, encerrando esta descrição. **Cadastro Municipal sob nº 1-22-000-007-00.**

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 1.765.926,51 (um milhão, setecentos e sessenta e cinco mil, novecentos e vinte e seis reais e cinquenta e um centavos), atualizada pela tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo até (setembro de 2026).

ONUS: Consta da referida certidão de ônus extraída pelo site ARISP, em 15.05.2025, conforme **R.02 de 23.05.2012 – PERMUTA** – Os coproprietários HELAINE MARI BALLINI MIANI e seu marido ODAIR MIANI, **TRANSMITIRAM** a sua **PARTE IDEAL** correspondente a **um terço (1/3)** do imóvel objeto desta matrícula, a título de **PERMUTA** a **OLGA ELEUTERIO DA SILVA**; conforme **R.03 de 29.12.2015 – SERVIDÃO** – A proprietária OLGA ELEUTERIO DA SILVA, INSTITUIU sobre o imóvel desta matrícula uma **SERVIDÃO DE PASSAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS E MANUTENÇÃO DO SISTEMA, em favor do imóvel matriculado sob nº 3.545 neste registro**; conforme **AV.05 de 07.06.2022 – PENHORA** – Nos auto da Ação de Execução Civil, processo nº 0141084-05-2008.8.26.0100, favor ALESAT COMBUSTÍVEIS S.A.; e conforme **AV.05 de 28.06.2022 – PENHORA** – Nos auto da Ação de Execução Civil, processo nº 015702155200088260100, favor ALESAT COMBUSTÍVEIS S.A.

LOTE 2

BEM: Matrícula nº 3.543 do CRI de Francisco Morato - SP Imóvel: Terreno situado na Rua Americana, designado como lote A, desdobrado do lote 123 da Fazenda Belém e Cachoeira”, com a área de 22.487,05m², com as seguintes medidas e confrontações: mede 24,49n de frente para a Rua Americana da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o terreno mede 244,64n, confrontando com a área de propriedade de Olga Eleutério da Silva e Odair Miani e sua esposa Helaine Mari Balini Miani, objeto de servidão de passagem a favor da CESP (Companhia Energética de São Paulo), do lado esquerdo, no mesmo sentido mede 166,00m, confrontando com o lote 51 da quadra 19 da Vila Suíça, com o Sistema de Recreio, com a Avenida Campinas e com outro Sistema de Recreio; e, finalmente nos fundos mede 219,70m em divisa com o córrego e com o Sistema de Recreio dos loteamentos Residencial Casa Grande e Jardim Alpino. **Cadastro Municipal sob nº 1-22-000-006-00.**

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 4.277.106,40 (quatro milhões, duzentos e setenta e sete mil, cento e seis reais e quarenta centavos), atualizada pela tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo até (setembro de 2026).

ONUS: Consta da referida certidão de ônus extraída pelo site ARISP, em 15.05.2025, conforme **R.02 de 23.05.2012 – PERMUTA** – Os coproprietários ODAIR MIANI e sua esposa HELAINE MARI BALLINI MIANI, **TRANSMITIRAM** a sua **PARTE IDEAL** correspondente a **um terço (1/3)** do imóvel objeto desta matrícula, a título de **PERMUTA** a **OLGA ELEUTERIO DA SILVA**; conforme **AV.04 de 07.06.2022 – PENHORA** – Nos auto da Ação de Execução Civil, processo nº 0141084-05-2008.8.26.0100, favor ALESAT COMBUSTÍVEIS S.A.

As fotos e a descrições detalhadas do(s) bem(ns) a ser(em) levado(s) a leilão estão disponíveis no Portal www.goldleiloes.com.br.

DAS INTIMAÇÕES – Se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal do(s) executado(s), do(s) condômino(s), do(s) credor(es), senhorio e terceiro(s) interessado(s) constantes na matrícula do imóvel, quando for necessária, **incidirá a disposição do artigo 274, parágrafo único**, do Código de Processo Civil e, **em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.**

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Uilian Aparecido da Silva, inscrito na JUCESP sob o nº 958.

DOS LANCES – Os lances serão dados diretamente no sistema do gestor leiloeiro de forma on-line e em tempo real, não sendo admitidos lances por e-mail para posterior registro, assim como qualquer forma de intervenção humana na coleta e registro de lances. Serão aceitos lances superiores ao corrente, tendo um acréscimo mínimo obrigatório. Sobrevindo lances nos três minutos antecedentes do encerramento, o horário de fechamento será prorrogado por mais 3 (três) minutos, para igualdade de oportunidade.

DO PARCELAMENTO – O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar por escrito a proposta. **Apresentada a proposta deverá ainda o proponente realizar seu lance na plataforma de leilões de forma parcelada que está preparada para receber os lances em igualdade de condições, demonstrando a isonomia e a transparência nas disputas.** Observando os requisitos do artigo 895, § 1º do CPC/2015. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Artigo 895 §7º, CPC).

Resolução 236 de 2016 CNJ.

Art. 22. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Parágrafo único. Não será admitido sistema no qual os lances sejam realizados por e-mail e posteriormente registrados no site do leiloeiro, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances.

Art. 26. Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na forma do art. 895, §§ 4º e 5º, art. 896, § 2º, arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do Código de Processo Civil.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO E DA COMISSÃO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do **valor do lance**, através de guia de depósito judicial identificado e vinculado ao Juízo responsável, bem como da **comissão do gestor leiloeiro correspondente a 5%** (cinco por cento) do valor da arrematação, através de depósito bancário, DOC ou TED na conta do leiloeiro que será informada posteriormente, não sendo incluso no valor do lance; ambos no **prazo de até 24h** (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, sob pena de se desfazer a arrematação.

Não sendo efetuado o depósito da oferta, será comunicado imediatamente ao juízo, juntamente com lances anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

Em caso de interesse pelo exequente em arrematar o bem, este não estará obrigado a exibir seu preço, mas se o valor exceder seu crédito, deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias a diferença, não o eximindo de pagar em ambos os casos a comissão do leiloeiro, sob pena de ser tomada sem efeito a arrematação, e neste caso, o bem será levado a novo leilão à custas do exequente.

DO AUTO DA ARREMATAÇÃO – O auto do leilão será assinado pelo juiz após comprovação efetiva do pagamento integral da arrematação e da comissão, sendo dispensadas as demais assinaturas do Art. 903 do CPC.

DA ADJUDICAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO – Em caso de adjudicação ou remissão após o indicado o leiloeiro para a realização do certame, e antes da arrematação, a parte que adjudicou ou remiu,

deverá arcar com os custos suportados pelo leiloeiro e seus honorários até o momento da suspensão do leilão. Na mesma oportunidade, em caso de acordo, deverá ser declinado na minuta do acordo quem arcará com tais custos, sob pena da parte executada suportá-los na integralidade.

Havendo arrematação, em caso de adjudicação, remissão ou acordo, faz jus à comissão dos 5% (cinco por cento) sobre o valor da adjudicação, remissão ou acordo, a ser pago por que deu causa à anulação do leilão, nos termos do Art. 7, § 3º da Resolução nº 236 de 13.07.2016.

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, bem como os débitos de condomínio (propter rem) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver ocorrendo à ação, pelos telefones da gestora: (11) 2741-9515 / 2741-9946, ou ainda no e-mail: duvidas@leiloesgold.com.br.

Fica(m) do presente edital o(a)(s) executado(a)(s) **INTIMADO(A)(S)** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Até o presente momento não consta nos autos recursos pendentes de julgamento. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

ISABELA CANESIN DOURADO FIGUEIREDO COSTA
JUÍZA DE DIREITO