

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Maria Elizabeth de Oliveira Bortoloto, D. Juiz(a) de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Barueri - SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito, que será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m) e os lances serão captados, exclusivamente, conforme contido no presente edital e na plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 1005857-44.2016.8.26.0068

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos

EXEQUENTE(s): Banco Bradesco S/A

EXECUTADO(s): Cavazza Materiais para Construção Ltda; José Carlos Cavazza; Ana Lecy Vasquez Cavazza

TERCEIRO(s): Eliana Aparecida Cavazza; Prefeitura Municipal de Barueri/SP

DÉBITO DOS AUTOS: R\$3.857.178,89 (janeiro/2023) - Fls. 1.055/1.057.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Nada consta.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: TERRENO URBANO, situado na rua São Paulo, constituído pelo lote nº 03, quadra nº 07, do lugar denominado "VILA BOA VISTA", no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 10,00m de frente para a Rua São Paulo; 30,00m de ambos os lados e, 10,00m nos fundos, confrontando de um lado com o lote nº 04, de outro com o lote nº 02, e, nos fundos com o lote nº 19; encerrando a área de 300,00m². Contribuinte nº 23211.11.14.0216.00.000.3 (em área maior).

OBSERVAÇÃO: Sobre o terreno do imóvel, encontra-se edificada uma casa com características de uso comercial, encerrando a área total construída de 501,00m². A casa é composta por 3 pavimentos, sendo o 1º pavimento (piso térreo) constituído de um depósito. O 2º pavimento é composto por 5 salas comerciais e 5 banheiros. O 3º pavimento é composto por 5 salas comerciais e 5 banheiros. Conforme consta no laudo

de avaliação de fls. 933/944, existem construções no imóvel não averbadas na matrícula, sendo ônus do arrematante eventual regularização.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 154.480 - 1º CRI de Barueri/SP.

ÔNUS: AV.04 Penhora Exequenda.

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: Não foram localizados débitos tributários até a data de confecção deste edital. Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$1.664.000,00 (março/2022) - Fls. 933/994.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$2.036.954,83 (agosto/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 23/11/2026 às 14:00 até 26/11/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 26/11/2026 às 14:01 até 16/12/2026 às 14:00 mínimo de **75% (setenta e cinco)** do valor de 1ª Praça, respeitando a quota-parte dos coproprietários, nos termos do art. 843 do CPC e r. decisão de fls. 1.014/1.016.

DO CONDUTOR: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter "ad corpus", sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.

COMO PARTICIPAR: Os interessados deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

PAGAMENTOS: Através de guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

PARCELAMENTO: Pagamento de ao menos 25% do lance à vista, com o saldo em até 30 (trinta) meses, art. 895, incisos I e II do CPC. A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as propostas parceladas, art. 895, §7º do CPC.

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja arrematado durante o 1º e 2º leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2º leilão, sendo submetidas à apreciação do Juiz.

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação. O coproprietário ou cônjuge não executado terá preferência na arrematação, em igualdade de condições.

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital — inclusive por pagamento, remissão ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 5% do valor destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 5% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 25 de agosto de 2026.

Dr. (a) Maria Elizabeth de Oliveira Bortoloto
Juiz (a) de Direito