



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

10ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0038608-63.2020.8.26.0100**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Prestação de Serviços**
 Exequente: **Santana Mata Construções Ltda-me**
 Executado: **Qualyfast Construtora Ltda**

Justiça Gratuita

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O(A) Excelentíssimo(a) Sr.(a) Dr.(a) Juiz(a) de Direito da 10ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca e Estado de São Paulo/SP.

FAZ SABER A QUANTOS O PRESENTE VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E INTERESSAR POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016 e seguintes da Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o Leiloeiro nomeado, **GIORDANO BRUNO COAN AMADOR, matriculado na JUCESP sob n.º 1061, com escritório na Rua Indiana, nº 903, Brooklin Novo, São Paulo/SP, através da plataforma eletrônica www.giordanoleiloes.com.br, devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:**

1) PROCESSO Nº. 0038608-63.2020.8.26.0100 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

2) EXEQUENTE: SANTANA MATA CONSTRUÇÕES LTDA. - ME (CNPJ 23.313.278/0001-14)

EXECUTADO: QUALYFAST CONSTRUTORA LTDA. (CNPJ 07.247.833/0001-09)

TERCEIRO INTERESSADO: PRADO ALUMÍNIO INDUSTRIA E COMERCIO LTDA.; FRANCISCO DE SOUZA OLIVEIRA; JOSÉ PEDRO DE LIMA; MANOEL DE ASSIS E LAUMAVI TORQUETE CONSULTORIA & TREINAMENTO EIRELI ME (LAUMAVI)

3) DATAS E HORÁRIOS: 1º Leilão no dia **30/07/2025 a partir das 15:00 horas e se encerrará dia 01/08/2025 às 15:00 horas**, quando 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 **01/08/2025 a partir das 15:01 horas e se encerrará no dia 22/08/2025 às 15:00 horas**, quando serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) da avaliação, **exceto nos casos onde há reserva de meação ou copropriedade**. Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais ao fechamento do leilão, serão acrescidos 03 minutos a partir do horário do recebimento do último lance ofertado para o término do leilão. **REPASSE:** Os bens que não receberem qualquer lance até o horário previsto para o encerramento do 2º (segundo) leilão, serão apregoados, novamente em “repasse”, por um período adicional de 1 (uma) hora, 15 minutos após o término do pregão de todos os lotes que compuserem o leilão. Durante a hora adicional (repasse) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o 2º (segundo) leilão.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

10ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjssp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

4) DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 144.724,33 em outubro de 2020, de acordo com a planilha de cálculo juntada de **fls. 475**. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

5) DO BEM: Lote 1-B, formado pelas chácaras 36, 37 e 38 da quadra C, Chácaras Recreio do Havaí, Botucatu/SP, c/ 8.440,55m², matrícula 49.883 2º CRI Botucatu/SP, a saber: - Um lote de terreno designado 1-B, situado em área formada pelas chácaras 36, 37, e 38 da quadra C, do loteamento Chácaras Recreio do Havaí, 1º subdistrito de Botucatu/SP, assim descrito; inicia-se no ponto 1, ponto este que faz divisa com a chácara 39 e a rua João Francisco Gramuglia segue por uma distância de 23,50 metros confrontando com a rua João Francisco Gramuglia até encontrar o ponto 2; deflete à esquerda e segue em linha reta por uma distância de 107,00 metros confrontando com a rua João Francisco Gramuglia até encontrar o ponto 3; deflete à esquerda em curva com segmento de 14,14 metros até encontrar o ponto 4; em divisa com a rua Luiz Silva; por este segue em linha reta por uma distância de 15,85 metros em divisa com a rua Luiz Silva até encontrar o ponto A; deflete à esquerda por uma distância de 12,28 metros em divisa com o lote 1-A até encontrar o ponto B; deflete á direita por uma distância de 44,55 metros em divisa com o lote 1-A até encontrar o ponto C; deste deflete á esquerda por uma distância de 85,18 metros em divisa com o lote 1-A até encontrar o ponto D; deflete á esquerda por uma distância de 69,80 metros em divisa com a chácara 39 até encontrar o ponto 1, ponto inicial desta descrição, encerrando 8.440,55 metros quadrados, localizado na quadra formada pelas ruas Luiz Silva, João Francisco Gramuglia e Estrada Municipal dos Delegos. **Obs.:** Terreno tem sua característica denominada POSITIVO onde tem sua posição de declive dos fundos para rua, muito bem localizado, essa rua com asfalto, com luz elétrica e abastecimento de água da Sabesp, fica localizado um quarteirão da rua principal, fácil acesso aos bairros vizinhos como: Comerciais e bairro Humberto Popolo conhecida como Cohab 1, o bairro Chácaras Recreio do Havaí tem apenas 5 minutos do centro comercial de Botucatu/SP, serviços de coleta de lixo, ônibus circular para várias localidades sem baldeação, terreno com muita árvores nativas um verdadeiro bosque a rua Luiz Silva não foi aberta apenas consta na prefeitura nos mapas mas “in loco” apenas o inicia com asfalto e restante sem asfalto com bastante matos. Imóvel com cadastro nº 07.0133.0006 e matriculado sob o nº 49.883 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Botucatu/SP.

6.1) AVALIAÇÃO: R\$ 1.984.710,93 (um milhão, novecentos e oitenta e quatro mil, setecentos e dez reais e noventa e três centavos), em 16 de junho de 2021. Atualizado para R\$ 2.495.959,49 (dois milhões, quatrocentos e noventa e cinco mil, novecentos e cinquenta e nove reais e quarenta e nove centavos), em maio de 2025; com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

6.1) LANCE MÍNIMO: R\$ 1.247.979,75 (um milhão, duzentos e quarenta e sete mil, novecentos e setenta e nove reais e setenta e cinco centavos).

7) DEPOSITÁRIO(A): QUALYFAST CONSTRUTORA LTDA.

8) ÔNUS: Constam débitos na Prefeitura Municipal de Botucatu/SP (Exercícios 2019 à 2022) em dívida ativa, no valor total de R\$ 53.113,55; Débitos na Prefeitura Municipal de Botucatu/SP (Exercício 2023), no valor total de R\$ 10.976,67 em 01/09/2023; Arrolamento de bens e direitos expedido pela Delegacia da Receita Federal do Brasil em Presidente Prudente/SP; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 1001208-41.2019.5.02.0491, em favor de VALDENOR BISPO ATANAZIO, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Suzano/SP; Indisponibilidade de Bens



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,
 Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

nos autos nº 1000385-08.2020.5.02.0079, em favor de WAGNER LOURENCO DE SOUZA, em trâmite na 79ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; Distribuição de Ação de Execução e Penhora nos autos nº 1072629-48.2020.8.26.0100, em favor de Prado Alumínio Industria e Comércio Ltda., em trâmite na 11ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo/SP; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0013594-80.2015.5.15.0077, em favor de Manoel de Assis, em trâmite na Vara do Trabalho de Indaiatuba/SP. Penhora e Indisponibilidade nos autos nº 1000662-50.2018.5.02.0384, em favor de Leandro Santos do Nascimento, em trâmite na 4ª Vara do Trabalho de Osasco/SP; Penhora nos autos nº 0000740-76.2018.5.08.0131, em favor de Valderi Martins Ribeiro Silva, em trâmite na 4ª Vara do Trabalho de Parauapebas/PA. Indisponibilidade de Bens nos autos nº 1000915-46.2019.5.02.0079, em favor de ALLAN RICARDO CAVALCANTE LIMA SANTOS, em trâmite na 79ª Vara Do Trabalho de São Paulo/SP; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0000716-90.2018.5.08.0117, em favor de RAIMUNDO NONATO DOS SANTOS SILVA, em trâmite na 3ª Vara do Trabalho de Parauapebas/PA. Penhora e Indisponibilidade de Bens nos autos nº 1001648-35.2017.5.02.0385, em favor de Jailson Cruz Santana, em trâmite na 5ª Vara do Trabalho de Osasco/SP; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0000670-74.2018.5.08.0126, em favor de FRANCISCO GRANJA DIOGENES, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Parauapebas/PA. Penhora nos autos nº 0010094-89.2020.5.15.0025, em favor de Eraldo Oliveira Matos, em trâmite na Vara do Trabalho de Botucatu/SP; Penhora nos autos nº 0010781-32.2021.5.15.0025, em favor de Danilo Ephigenio Pereira, em trâmite na Vara do Trabalho de Botucatu/SP; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0000487-35.2020.5.08.0126, em favor de FRANCISCO DAS CHAGAS DA SILVA DOS SANTOS, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Parauapebas/PA. Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0000482-13.2020.5.08.0126, em favor de JOSUE LOPES DA SILVA, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Parauapebas/PA. Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0000486-50.2020.5.08.0126, em favor de EDUARDO ROSA FEITOSA, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Parauapebas/PA. Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0000484-80.2020.5.08.0126, em favor de CICERO ALEXANDRE DA SILVA, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Parauapebas/PA. Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0000478-73.2020.5.08.0126, em favor de ANTONIO DA SILVA REGO, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Parauapebas/PA. Indisponibilidade de Bens nos autos nº 1000737-73.2020.5.02.0302, em favor de ALEXANDRE SANTOS LEITE, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Guarujá/SP; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0000592-12.2020.5.08.0126, em favor de FRANCELIA DA CRUZ ARAUJO, em trâmite na 3ª Vara do Trabalho de Parauapebas/PA. Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0000477-88.2020.5.08.0126, em favor de ISAIAS ALVES MILHOMEM em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Parauapebas/PA. Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0000593-94.2020.5.08.0126, em favor de EDUARDO ROSA FEITOSA, em trâmite na 3ª Vara do Trabalho de Parauapebas/PA. Penhora nos autos nº 1000915-46.2019.5.02.0079, em favor de Alan Ricardo Cavalcante Lima Santos, em trâmite na 79ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 1001229-80.2019.5.02.0082, em favor de LUIZ CAETANO SANTOS FILHO, em trâmite na 82ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0000589-57.2020.5.08.0126, em favor de CICERO ALEXANDRE DA SILVA, em trâmite na 3ª Vara do Trabalho de Parauapebas/PA. Penhora nos autos nº 0000972-96.2015.5.08.0130, em favor do Sindicato dos Trabalhadores na Industria Const. Leve Pesada Mob. de Parauapébas, em trâmite na 3ª Vara do Trabalho de Parauapebas/PA. Indisponibilidade de Bens nos autos nº 1000067-51.2018.5.02.0384, em favor de FRANCISCO DE SOUSA OLIVEIRA, em trâmite na 4ª Vara do Trabalho de Osasco/SP; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0000579-13.2020.5.08.0126, em favor de JOSUE LOPES DA SILVA, em trâmite na 2ª Vara do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,
 Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Trabalho de Parauapebas/PA. Penhora nos autos nº 13594/2015, em favor de Manoel de Assis, em trâmite na Vara do Trabalho de Indaiatuba/SP; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0000595-64.2020.5.08.0126, em favor de LEANDRA FEITOSA DOS ANJOS, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Parauapebas/PA; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 1001390-83.2020.5.02.0073, em favor de RODRIGO SANTOS GONÇALVES DA SILVA, em trâmite na 73ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; Indisponibilidade de bens nos autos nº 0000307-82.2021.5.08.0126, em trâmite na 2ª VARA DO TRABALHO DE PARAUAPEBAS/PA; Indisponibilidade de bens nos autos nº 0000485-65.2020.5.08.0126; em trâmite na 2ª VARA DO TRABALHO DE PARAUAPEBAS/PA; Indisponibilidade de bens nos autos nº 1001003-75.2020.5.02.0491, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Suzano/SP; Indisponibilidade de bens nos autos nº 1001571-04.2018.5.02.0381, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Osasco/SP; Indisponibilidade de bens nos autos nº 1000854-11.2022.5.02.0491, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Suzano/SP; Indisponibilidade de bens nos autos nº 1001200-90.2021.5.02.0492, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Suzano/SP; Indisponibilidade de bens nos autos nº 0011171-70.2019.5.15.0025, em trâmite na EXE2 – Bauru/SP; Penhora nos autos nº 0000593-94.2020.5.08.0126, em trâmite na 3ª VARA DO TRABALHO DE PARAUAPEBAS/PA; Indisponibilidade de bens nos autos nº 0000483-95.2020.5.08.0126, em trâmite na 2ª VARA DO TRABALHO DE PARAUAPEBAS/PA; Indisponibilidade de bens nos autos nº 1000356-40.2021.5.02.0008, em trâmite na 8ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; Penhora nos autos nº 0010282-77.2023.5.15.0025, em trâmite na Vara do Trabalho de Botucatu/SP; Indisponibilidade de bens nos autos nº 1001116-29.2020.5.02.0491, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Suzano/SP; Indisponibilidade de bens nos autos nº 1001092-98.2021.5.02.0318, em trâmite na 8ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP; Penhora nos autos nº 1117287-60.2020.8.26.0100, em favor de Laumavi Torquete Consultoria & Treinamento Eireli, em trâmite na 5ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo/SP; Penhora nos autos nº 1072629-48.2020.8.26.0100, em favor de Prado Alumínio Indústria e Comércio Ltda., em trâmite na 11ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo/SP; Indisponibilidade de bens nos autos nº 1000724-33.2020.5.02.0057, em trâmite na 57ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; Indisponibilidade de bens nos autos nº 1000903-95.2020.5.02.0079, em trâmite na 79ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; Penhora nos autos nº 1094764-54.2020.8.26.0100, em favor de Ilda Maria da Silva Construção Epp, em trâmite na 20ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo/SP; Penhora nos autos nº 0010733-10.2020.5.15.0025, em trâmite na EXE2 – Bauru/SP; Penhora nos autos nº 0011171-70.2019.5.15.0025, em trâmite na EXE2 – Bauru/SP; Indisponibilidade de bens nos autos nº 0000829-39.2018.5.10.0812, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Araguaína/TO; Penhora nos autos nº 0012117-83.2020.5.15.0097, em trâmite na EXE1 – Jundiaí/SP; Indisponibilidade de bens nos autos nº 1000673-49.2020.5.02.0242, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP; Indisponibilidade de bens nos autos nº 1000763-69.2021.5.02.0065, em trâmite na 65ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; Indisponibilidade de bens nos autos nº 1001435-95.2020.5.02.0038, em trâmite na 38ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; Indisponibilidade de bens nos autos nº 1000385-08.2020.5.02.0079, em trâmite na 79ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; Penhora nos autos nº 0010932-93.2021.5.15.0058, em trâmite na Vara do Trabalho de Bebedouro/SP; Indisponibilidade de bens nos autos nº 1000673-49.2020.5.02.0242, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP; Indisponibilidade de bens nos autos nº 1000394-47.2020.5.02.0603, em trâmite na 3ª Vara do Trabalho de São Paulo – Zona Leste; Indisponibilidade de bens nos autos nº 0000029-40.2019.5.08.0130, em trâmite na 3ª VARA DO TRABALHO DE PARAUAPEBAS/PA; Indisponibilidade de bens nos autos nº 0000784-38.2018.5.10.0811, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Araguaína – TO; Outros eventuais constantes na Matrícula



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,
 Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Imobiliária.

9) BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, bem como correrão por sua conta as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver.

10) HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil).

11) MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do CPC/2015, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

12) DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-las a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa, benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Assim, para que **QUEM TIVER DIREITO** (art. 892 § 2º e 3º, 843 § 2º, ambos do Código Processo Civil) possa exercer o direito de preferência dos bens leiloados, deverão, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site www.giordanoleiloes.com.br. Ao efetuar o cadastro e habilitação, informar a **CONDIÇÃO DE PREFERÊNCIA** do bem, para poder, se quiser, exercer referido direito; fornecer as informações e documentos requisitados, e aderir as regras do gestor. **O TERCEIRO que, não seguir este procedimento não estará habilitado a exercer o direito de preferência.** Respeitadas as regras do **DIREITO DE PREFERÊNCIA**, havendo licitante em cada lote, seja no 1º ou no 2º leilão, caberá ao **TERCEIRO**, se desejar, **no tempo disponibilizado pelo sistema gestor para que os lances sejam cobertos por outros interessados, exercer o direito de preferência, ao menos igualando ao maior lance e forma de pagamento ofertada.**

13) VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o 2º leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final, aplicando-se por analogia o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017.

14) LEILOEIRO: O Leilão estará a cargo do Leiloeiro Oficial ora nomeado, **Sr. GIORDANO BRUNO COAN AMADOR**, JUCESP sob nº 1061, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais (Leiloesjudiciais.com.br).

15) COMO PARTICIPAR DO LEILÃO/VENDA: Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site www.giordanoleiloes.com.br, devendo, para tanto, os interessados, aceitar os termos e condições



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

10ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

informados no site. Veja no site do Leiloeiro(a) Oficial a relação de documentos necessários para efetivação do cadastro. Fica o Leiloeiro autorizado a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

16) PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.giordanoleiloes.com.br, e também no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

17) PAGAMENTO: Em caso de imóveis com valor de avaliação igual ou superior a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), o pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições:

O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses;

As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada;

Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice do **IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo**;

Caução: Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação;

OBS.: Sobre direito de preferência: Lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.

18) ATRASO NO PAGAMENTO DA PARCELA: No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando 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 do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

19) ARREMATAÇÃO PELO CREDOR: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do CPC/2015). Na hipótese de arrematação com crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

20) PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, em conta fornecida via e-mail após o encerramento do leilão eletrônico. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

10ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

903, § 6º, do CPC/2015, a comissão do Leiloeiro será a este devida.

Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor do Leiloeiro a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, o Leiloeiro cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ele realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo.

Fica ciente o arrematante inadimplente que fraudar o leilão é crime previsto no artigo 358 do Código Penal e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.

21) CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO MOTIVADOS POR ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

I - Caso haja adjudicação, será devida à Leiloeira Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem adjudicado, a ser pago pelo adjudicante.

II - Havendo remição ou acordo, antes da realização do leilão, será devida à Leiloeira Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da dívida remida, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

III - Será devido ao Leiloeiro Oficial, comissão de 5% sobre o valor da arrematação em casos de acordo ou remição após a realização da alienação e arrematação do bem, conforme artigo 7º § 3 da Resolução 236/2016, a ser arcado pelo executado remidor.

Os percentuais/valores acima, serão pagos a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, valores esses a serem pagos pela parte executada.

Se o Executado pagar a dívida na forma do artigo 826 do CPC, ou ainda, celebrar acordo, deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

22) IMÓVEL OCUPADO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente.

23) LANCES: Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo, visando manifestação de outros eventuais licitantes (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrescidos da comissão do Leiloeiro em até 24 horas, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo (Pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 335 de Código Penal), informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

24) VISITAÇÃO: É vedado aos Senhores Depositários criarem embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV, do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

10ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os colaboradores do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

25) DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através da Central de Atendimento do Leiloeiro, telefone 0800-707-9272, Chat no site do leiloeiro e também é possível, encaminhar e-mails com dúvidas à Central, através do link “Fale Conosco” ou diretamente pelo endereço **contato@giordanoleiloes.com.br**.

26) ARREMATACÃO: Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro Oficial, 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 (art. 903 caput, do CPC). Tratando-se de leilão eletrônico, o Leiloeiro Oficial poderá assinar o auto pelo arrematante, desde que autorizado por procuração.

27) CONDIÇÕES GERAIS: O Leiloeiro Público Oficial, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Ainda, não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro. Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

Os licitantes deverão acompanhar a realização do leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pelo Leiloeiro Oficial para qualquer tipo de informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando este não responder prontamente aos contatos do Leiloeiro Oficial, serão de responsabilidade unicamente do próprio licitante.

Fica ciente o arrematante de que, em caso de invalidação, ineficácia, resolução ou desistência da arrematação, sem culpa do arrematante, o Leiloeiro Oficial procederá à devolução da comissão após a devida intimação e no prazo estabelecido pelo Magistrado. O valor da comissão a ser devolvido será acrescido de correção monetária, calculada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), desde a data do pagamento ao Leiloeiro até a data da efetiva devolução, conforme o art. 389 do CPC, sem a incidência de juros moratórios.

28) INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimada a **executada QUALYFAST CONSTRUTORA LTDA. na pessoa de seu Representante Legal e a terceira interessada PRADO ALUMÍNIO INDUSTRIA E COMERCIO LTDA.; FRANCISCO DE SOUZA OLIVEIRA; JOSE PEDRO DE LIMA; MANOEL DE ASSIS E LAUMAVI TORQUETE CONSULTORIA & TREINAMENTO EIRELI ME (LAUMAVI);** bem como os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se porventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

10ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015.

Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. Publicado e afixado no local de costume, na sede do Órgão, bem como no sítio eletrônico: **www.giordanoleiloes.com.br**. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 10 de junho de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**