

**PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE SÃO CAETANO DO SUL
PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, Nº. S/N, SÃO JOSÉ, SÃO CAETANO DO
SUL/SP, CEP 09.581-540
Fone: (11) 3489-2517 – saocaetano5cv@tjsp.jus.br**

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Excelentíssimo Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo.

FAZ SABER A QUANTOS O PRESENTE VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E INTERESSAR POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do CPC (Lei nº 13.105/15), 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 a Leiloeira nomeada, MARIA FILOMENA PLANAS SERRANO, matriculada na JUCESP sob nº 1511, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO Nº. 0015237-48.2011.8.26.0565 - **CLASSE:** Cumprimento de Sentença
EXEQUENTE(S): CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARTHEMIO LORENZINI (CNPJ: 59.978.528/0001-82)

EXECUTADOS: LUÍS GUILHERME DE MELO ROSA (CPF: 068.949.018-64) e REBECA THEODORA FREITAS DE MELO ROSA REP. MARIA LÚCIA DE FREITAS

TERCEIROS INTERESSADOS: ESPÓLIO DE JOÃO CARLOS ROSA NETO; MARIA ALBA DE MELO ROSA; ARTHEMIO LORENZINI; MARIA PRETTI LORENZINI; MARIA PATROCÍNIO PRETTI LORENZINI; ANDRÉ PIOLLI; ELZA LORENZINI PIOLLI; PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DO SUL; CONSTRUTORA ARESTA S.A. e ELAINE SYBELI DE MELO ROSA

DATAS E HORÁRIOS: Haverá o início da captação de lances para o 1º LEILÃO no dia 19/08/2026 a partir das 14:00 horas, com encerramento dia 21/08/2026 às 14:00 horas, quando somente serão aceitos lances por preço igual ou superior 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 21/08/2026 a partir das 14:01 horas, com encerramento dia 11/09/2026 às 14:00 horas, quando serão aceitos lances pelo maior lance oferecido, não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, exceto nos casos em que há reserva de quota parte do coproprietário ou determinação judicial de reserva de meação. Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais ao fechamento do leilão, serão acrescidos 03 minutos a partir do

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE SÃO CAETANO DO SUL
PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, Nº. S/N, SÃO JOSÉ, SÃO CAETANO DO
SUL/SP, CEP 09.581-540
Fone: (11) 3489-2517 – saocaetano5cv@tjsp.jus.br

horário do recebimento do último lance ofertado para o término do leilão.

REPASSE: Os bens não arrematados serão disponibilizados novamente em repasse, em **até 15 minutos** após o encerramento do 2º leilão, com **duração de 01:00 hora**, 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.

LOCAL: Os leilões, serão realizados na modalidade **ELETRÔNICO**, através do site: www.leiloesmariafilomena.com.br.

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 440.873,71 (quatrocentos e quarenta mil, oitocentos e setenta e três reais e setenta e um centavos), em 16 de março de 2026, de acordo com a planilha de cálculo juntada de fls. 792. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

DOS BENS: 01) A unidade autônoma designada Conjunto nº. 304 (trezentos e quatro), localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Edifício Arthemio Lorenzini, que recebeu os nºs. 385 e 389 da Rua Manoel Coelho e nºs. 240 e 242 da Rua Santa Catarina, situado no perímetro urbano desta Cidade e Comarca de São Caetano do Sul/SP, contendo o Conjunto nº. 304 uma área útil de 27,21m², uma área comum de 16,22m² e a área total de 43,43m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,289% no terreno e nas demais coisas de propriedade comum do condomínio, confrontando, pela frente, com o corredor de circulação e área de passagem de cabos elétricos, encanamentos e coletores de lixo; do lado direito, com as unidades terminadas em "6"; do lado esquerdo, com as unidades terminadas em "2" e, nos fundos, com a área livre, superior à cobertura do pavimento térreo, que, por sua vez, faz frente para a Rua Santa Catarina. O Edifício Arthemio Lorenzini se assenta em um terreno com a área de 519,00m² (quinhentos e dezenove metros quadrados), que assim se descreve: formando um retângulo irregular com frente para a Rua Santa Catarina, onde mede 11,00m (onze metros), indo até a Rua Manoel Coelho, onde também faz frente e mede 9,00m (nove metros), confrontando, de um lado, onde mede 51,00m (cinquenta e um metros), com Emilio Matielo; de outro lado, onde mede 53,00m (cinquenta e três metros), com Pedro Lorenzini. **OBS.: O imóvel encontra-se registrado em nome de Terceiros, competindo ao arrematante adotar todas as providências necessárias à regularização do registro imobiliário, inclusive a prática dos atos**

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE SÃO CAETANO DO SUL
PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, Nº. S/N, SÃO JOSÉ, SÃO CAETANO DO
SUL/SP, CEP 09.581-540
Fone: (11) 3489-2517 – saocaetano5cv@tjsp.jus.br

perante o Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos competentes, arcando integralmente com as custas, emolumentos, taxas, tributos e demais despesas decorrentes da referida regularização. móvel matriculado sob o nº. 6.112 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP, avaliado em R\$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais), em 04 de dezembro de 2025. **Atualizado para R\$ 174.182,85 (cento e setenta e quatro mil, cento e oitenta e dois reais e oitenta e cinco centavos), em 09 de julho de 2026.**

LANCE MÍNIMO DO 2º LEILÃO: R\$ 87.091,42 (oitenta e sete mil, noventa e um reais e quarenta e dois centavos).

02) A unidade autônoma designada conjunto para escritório nº. 306, localizado no 3º andar (4º pavimento) do Edifício Arthemio Lorenzini, situado na Rua Manoel Coelho, nºs. 385 e 389, e Rua Santa Catarina, nºs. 240 e 242, nesta Cidade e Comarca de São Caetano do Sul/SP, com a área útil de 31,13m², a área comum de 18,56m² e a área total de 49,69m², correspondendo à fração ideal no terreno de 1,475%, confrontando pela frente com o corredor de circulação; do lado direito com Pedro Lorenzini ou sucessores; do lado esquerdo com a escadaria do edifício, área de passagem de cabos elétricos, encanamentos e coletores de lixo e unidade de final “4”; e, nos fundos, com a área livre superior à cobertura do pavimento térreo, que por sua vez faz frente para a Rua Santa Catarina. **OBS.: O imóvel encontra-se registrado em nome de Terceiros, competindo ao arrematante adotar todas as providências necessárias à regularização do registro imobiliário, inclusive a prática dos atos perante o Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos competentes, arcando integralmente com as custas, emolumentos, taxas, tributos e demais despesas decorrentes da referida regularização.** Imóvel matriculado sob o nº. 41.980 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP, avaliado em R\$ 192.000,00 (cento e noventa e dois mil reais), em 04 de dezembro de 2025. **Atualizado para R\$ 199.066,11 (cento e noventa e nove mil e sessenta e seis reais e onze centavos), em 09 de julho de 2026.**

LANCE MÍNIMO DO 2º LEILÃO: R\$ 99.533, 05 (noventa e nove mil, quinhentos e trinta e três reais e cinco centavos)

OBS.01 : Conforme laudo de avaliação, o Edifício Arthemio Lorenzini aparenta ter sido construído há 45 anos e, quanto ao seu estado de conservação, encontra-se necessitando de reparos simples. Os materiais empregados na construção e suas

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE SÃO CAETANO DO SUL
PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, Nº. S/N, SÃO JOSÉ, SÃO CAETANO DO
SUL/SP, CEP 09.581-540
Fone: (11) 3489-2517 – saocaetano5cv@tjsp.jus.br

características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Escritórios Padrão Médio", do estudo "IUP - Índice de Unidades Padronizadas" do IBAPE/SP.

LOCALIZAÇÃO DOS BENS: Itens 01 e 02) Conforme descrições acima.

AVALIAÇÃO TOTAL: R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais). Atualizado para R\$ 373.248,96 (trezentos e setenta e três mil, duzentos e quarenta e oito reais e noventa e seis centavos), com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

LANCE MÍNIMO TOTAL DO 2º LEILÃO: R\$ 186.624,48 (cento e oitenta e seis mil, seiscentos e vinte e quatro reais e quarenta e oito centavos)

DEPOSITÁRIOS: 01) LUIS GUILHERME DE MELO ROSA; 02) REBECA THEODORA FREITAS DE MELO ROSA, representada por sua genitora Sra. MARIA LÚCIA DE FREITAS.

ÔNUS: 01) Av.4- Penhora nos autos nº 0015237-48.2011.8.26.0565 (presente processo), em favor de Condomínio Edifício Arthemio Lorenzini, em trâmite na 5ª Vara Cível de São Caetano do Sul/SP. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária; Débitos de IPTU no valor de R\$ 59.928,62 (cinquenta e nove mil, novecentos e vinte e oito reais e sessenta e dois centavos), em abril de 2026; 02) Av.1- Compromisso de Compra e Venda em favor de Construtora Aresta S.A.; Av.2- Indisponibilidade de bens nos autos nº 565.01.2003.016808-0, em favor de Fazenda Nacional, em trâmite no Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de São Caetano do Sul - SP; Av.3- Indisponibilidade de bens nos autos nº 00005056720134036126, em favor de Michel Afonso Oliveira Silva, em trâmite na TRF da 3ª Região - Santo André - 3ª Vara Cível; Av.4- Penhora nos autos nº 0015237-48.2011.8.26.0565 (presente processo), em favor de Condomínio Edifício Arthemio Lorenzini, em trâmite na 5ª Vara Cível de São Caetano do Sul/SP. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária. Débitos de IPTU no valor de R\$ 74.982,05 (setenta e quatro mil, novecentos e oitenta e dois reais e cinco centavos), em abril de 2026.

O arrematante declara estar ciente de que, além de possíveis ônus perante o CRI local, poderá haver outras restrições judiciais originárias de outras Varas, que

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE SÃO CAETANO DO SUL
PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, Nº. S/N, SÃO JOSÉ, SÃO CAETANO DO
SUL/SP, CEP 09.581-540
Fone: (11) 3489-2517 – saocaetano5cv@tjsp.jus.br

poderão causar morosidade na transferência do bem perante o CRI. Fica desde já ciente o arrematante que é responsável pela verificação de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o imóvel, pois poderá ocorrer novas inclusões após a confecção do edital de leilão e sua realização. Os impedimentos para registro do imóvel, devem ser informados via petição ao Exmo. Juiz que preside o processo, para que oficie as Varas e o CRI para as devidas baixas. O modelo de petição poderá ser obtida junto a equipe do(a) Leiloeiro(a). **BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS:** Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leiloado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, conforme artigos 903, § 5º, inclusive os débitos de natureza propter rem, conforme artigo 908, § 1º, ambos do CPC/2015. Débitos de IPTU, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. Correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver. Além disso, tratando-se de direitos sobre imóvel alienado fiduciariamente, os débitos decorrentes da baixa da hipoteca e da alienação fiduciária são de responsabilidade do arrematante (artigo 14, da Lei 6.015/1973). Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei nº 21.981/32, que regulamenta a profissão da leiloeira e o art. 653 do Código Civil, a atuação do Leiloeiro Oficial ocorre por mandato, ou seja, apenas realiza a intermediação da oferta dos bens, conforme as regras determinadas pelo juízo responsável pelo processo e as características certificadas nos autos. Portanto o leiloeiro oficial não se enquadra nas condições de fornecedor, intermediário, ou comerciante, 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, não se sujeitando, ainda, às normas do Código do Consumidor, por não se tratar a compra em leilão judicial de relação de consumo. Por este motivo, não cabe qualquer responsabilização deste(a) profissional quanto a demora na posse ou transferência do(s) bem(ns) arrematado(s), divergências entre as características encontradas nos bens recebidos em relação às características constantes em edital, vícios ocultos, emissão de documentos, baixas de restrições ou outras questões que recaiam sobre a arrematação. **HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE SÃO CAETANO DO SUL
PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, Nº. S/N, SÃO JOSÉ, SÃO CAETANO DO
SUL/SP, CEP 09.581-540
Fone: (11) 3489-2517 – saocaetano5cv@tjsp.jus.br

hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil). **MEACÃO:** 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. **IMÓVEL OCUPADO:** A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente.

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.leiloesmariafilomena.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.**

VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 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.

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE SÃO CAETANO DO SUL
PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, Nº. S/N, SÃO JOSÉ, SÃO CAETANO DO
SUL/SP, CEP 09.581-540
Fone: (11) 3489-2517 – saocaetano5cv@tjsp.jus.br

LEILOEIRA: O Leilão estará a cargo da Leiloeira Oficial ora nomeada, **MARIA FILOMENA PLANAS SERRANO**, matriculada na JUCESP sob nº 1511, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais (Leiloesjudiciais.com.br).

COMO PARTICIPAR DO LEILÃO/VENDA DIRETA: Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site www.leiloesmariafilomena.com.br, devendo, para tanto, os interessados, aceitar os termos e condições informados no site. Veja no site da Leiloeira Oficial a relação de documentos necessários para efetivação do cadastro. Fica a Leiloeira autorizada 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.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio da Leiloeira www.leiloesmariafilomena.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.

PAGAMENTO DE FORMA À VISTA: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pela Leiloeira), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do CPC/2015).

PAGAMENTO DE FORMA PARCELADA: 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:

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE SÃO CAETANO DO SUL
PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, Nº. S/N, SÃO JOSÉ, SÃO CAETANO DO
SUL/SP, CEP 09.581-540
Fone: (11) 3489-2517 – saocaetano5cv@tjsp.jus.br

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

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

III – Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária do IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo;

IV – 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.

Observação: O valor mínimo da avaliação do bem para que o parcelamento seja autorizado, deverá ser de **R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)**.

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. **Sobre direito de preferência – lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado de forma parcelada, o que não interfere na continuidade da disputa.**

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 à Leiloeira.

COMISSÃO DA LEILOEIRA EM CASO DE ARREMATAÇÃO:

A comissão devida à Leiloeira será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrema-

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE SÃO CAETANO DO SUL
PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, Nº. S/N, SÃO JOSÉ, SÃO CAETANO DO
SUL/SP, CEP 09.581-540
Fone: (11) 3489-2517 – saocaetano5cv@tjsp.jus.br

tação, 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. 903, § 6º, do CPC/2015, a comissão da Leiloeira será a esta Leiloeira devida.

Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor da Leiloeira a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto de Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, a Leiloeira cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ela 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.

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

- I** - Caso haja adjudicação, será devido 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 devido 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 à Leiloeira Oficial, comissão de 5% sobre o valor da avaliação do bem 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.

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

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE SÃO CAETANO DO SUL
PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, Nº. S/N, SÃO JOSÉ, SÃO CAETANO DO
SUL/SP, CEP 09.581-540
Fone: (11) 3489-2517 – saocaetano5cv@tjsp.jus.br

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.

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 da Leiloeira em até 24 horas, a Leiloeira 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.

VISITAÇÃO: Fica autorizada a visitação dos bens, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características dos mesmos. 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 Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, fica autorizada a Leiloeira e seus colaboradores, devidamente identificados, a vistoriar e fotografar o(s) bem(ns) construíto(s) de forma externa e interna, e inclusive a acessar as áreas comuns no caso de imóvel(eis) em Condomínio, visando efetuar a divulgação dos bens em seu site. Em caso de resistência/impedimento, deverá a Leiloeira comunicar a situação nos autos.

ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo(a) Juiz(a), pelo Arrematante e pela Leiloeira 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, a Leiloeira Oficial poderá assinar o auto pelo arrematante, desde que autorizado por procuração.

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE SÃO CAETANO DO SUL
PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, Nº. S/N, SÃO JOSÉ, SÃO CAETANO DO
SUL/SP, CEP 09.581-540
Fone: (11) 3489-2517 – saocaetano5cv@tjsp.jus.br

CONDIÇÕES GERAIS: A Leiloeira Pública Oficial, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigada 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.

Os licitantes deverão acompanhar a realização do leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pela Leiloeira 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 da Leiloeira 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, a Leiloeira 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 à Leiloeira até a data da efetiva devolução, conforme o art. 389 do CPC, sem a incidência de juros moratórios.

Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

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 da Leiloeira, telefone 0800-707-9272, Chat no site da Leiloeira e também é possível, encaminhar e-mails com dúvidas à Central, através do link “Fale Conosco” ou diretamente pelo endereço contato@leiloesmariafilomena.com.br.

INTIMAÇÃO: Ficam desde logo intimados os executados **LUIS GUILHERME DE**

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE SÃO CAETANO DO SUL
PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, Nº. S/N, SÃO JOSÉ, SÃO CAETANO DO
SUL/SP, CEP 09.581-540
Fone: (11) 3489-2517 – saocaetano5cv@tjsp.jus.br

MELO ROSA e REBECA THEODORA FREITAS DE MELO ROSA REP. MARIA LUCIA DE FREITAS, e seus respectivos cônjuges se casados forem; Na qualidade de Terceiros Interessados os Srs. ESPÓLIO DE JOÃO CARLOS ROSA NETO; MARIA ALBA DE MELO ROSA; ARTHEMIO LORENZINI; MARIA PRETTI LORENZINI; MARIA PATROCÍNIO PRETTI LORENZINI; ANDRÉ PIOLLI; ELZA LORENZINI PIOLLI e ELAINE SYBELI DE MELO ROSA, e seus respectivos cônjuges se casados forem, e PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DO SUL e CONSTRUTORA ARESTA S.A. nas pessoas de seus respectivos Representante Legais, 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 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.leiloesmariafilomena.com.br.

Nesta Cidade e Comarca de São Caetano do Sul/SP, 31 de julho de 2026

DAGOBERTO JERONIMO DO NASCIMENTO
JUIZ DE DIREITO