

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL – FORO CENTRAL CÍVEL
COMARCA E FORO DE SÃO PAULO
PRAÇA DOUTOR JOÃO MENDES, Nº. S/N, CENTRO, SÃO PAULO/SP, CEP: 01501-900
Fone: (11) 3538-9107 – upj6a10cv@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

A Excelentíssima Sra. Dra. Juíza de Direito da 10ª Vara Cível – Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, 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 o Leiloeiro nomeado, GIORDANO BRUNO COAN AMADOR, matriculado na JUCESP sob n.º 1061/2018, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO Nº. 0038608-63.2020.8.26.0100 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

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 INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.; FRANCISCO DE SOUZA OLIVEIRA; JOSÉ PEDRO DE LIMA; MANOEL DE ASSIS E LAUMAVI TORQUETE CONSULTORIA & TREINAMENTO EIRELI ME (LAUMAVI)

DATAS E HORÁRIOS: Haverá o início da captação de lances para o **1º LEILÃO no dia 19/10/2026 a partir das 11:00 horas, com encerramento dia 21/10/2026 às 11:00 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 **21/10/2026 a partir das 11:01 horas, com encerramento dia 11/11/2026 às 11:00 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 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.giordanoleiloes.com.br**.

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL – FORO CENTRAL CÍVEL
COMARCA E FORO DE SÃO PAULO
PRAÇA DOUTOR JOÃO MENDES, Nº. S/N, CENTRO, SÃO PAULO/SP, CEP: 01501-900
Fone: (11) 3538-9107 – upj6a10cv@tjsp.jus.br

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 144.724,33 (cento e quarenta e quatro mil, setecentos e vinte e quatro reais e trinta e três centavos), em 01 de outubro de 2020. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

DO BEM: 01 (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 chacara 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 à 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 chacara 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 inscrição municipal nº 07.0133.0006 e matriculado sob o nº 49.883 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Botucatu/SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Conforme descrição acima.

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\$ 2.622.995,33 (dois milhões, seiscentos e vinte e dois mil, novecentos e noventa e cinco reais e trinta e três centavos), em setembro de 2026, com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL – FORO CENTRAL CÍVEL
COMARCA E FORO DE SÃO PAULO
PRAÇA DOUTOR JOÃO MENDES, Nº. S/N, CENTRO, SÃO PAULO/SP, CEP: 01501-900
Fone: (11) 3538-9107 – upj6a10cv@tjsp.jus.br

LANCE MÍNIMO NO 2º LEILÃO: R\$ 1.311.497,66 (um milhão, trezentos e onze mil, quatrocentos e noventa e sete reais e sessenta e seis centavos).

DEPOSITÁRIO(A): QUALYFAST CONSTRUTORA LTDA.

ÔNUS: 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 nos autos nº 1000385-08.2020.5.02.0079, em favor de WAGNER LOURENÇO 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 Indústria 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 DIÓGENES, 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 JOSUÉ 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

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL – FORO CENTRAL CÍVEL
COMARCA E FORO DE SÃO PAULO
PRAÇA DOUTOR JOÃO MENDES, Nº. S/N, CENTRO, SÃO PAULO/SP, CEP: 01501-900
Fone: (11) 3538-9107 – upj6a10cv@tjsp.jus.br

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 FRANCELI DA CRUZ ARAÚJO, 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 ISAÍAS 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 Indústria 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 JOSUÉ LOPES DA SILVA, em trâmite na 2ª Vara do 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

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL – FORO CENTRAL CÍVEL
COMARCA E FORO DE SÃO PAULO
PRAÇA DOUTOR JOÃO MENDES, Nº. S/N, CENTRO, SÃO PAULO/SP, CEP: 01501-900
Fone: (11) 3538-9107 – upj6a10cv@tjsp.jus.br

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 PARAUPEBAS/PA; Indisponibilidade de bens nos autos nº 0000784-38.2018.5.10.0811, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Araguaína – TO; Indisponibilidade de bens nos autos nº 0001149-11.2015.5.08.0114, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Parauapebas/PA; Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária. Débitos na Prefeitura Municipal de Botucatu/SP (Exercícios 2019 à 2026) no valor total de R\$ 137.339,89 em 03/09/2026.

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 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 Leiloeiro.

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL – FORO CENTRAL CÍVEL
COMARCA E FORO DE SÃO PAULO
PRAÇA DOUTOR JOÃO MENDES, Nº. S/N, CENTRO, SÃO PAULO/SP, CEP: 01501-900
Fone: (11) 3538-9107 – upj6a10cv@tjsp.jus.br

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 leiloaria 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 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 MM. Juízo Comitente.

DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, quando a coisa for

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL – FORO CENTRAL CÍVEL
COMARCA E FORO DE SÃO PAULO
PRAÇA DOUTOR JOÃO MENDES, Nº. S/N, CENTRO, SÃO PAULO/SP, CEP: 01501-900
Fone: (11) 3538-9107 – upj6a10cv@tjsp.jus.br

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.**

LEILOEIRO: O Leilão estará a cargo do Leiloeiro Oficial ora nomeado, **GIORDANO BRUNO COAN AMADOR**, matriculado na JUCESP sob n.º 1061/2018, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais (www.leiloesjudiciais.com.br).

COMO PARTICIPAR DO LEILÃO: 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 informados no site. Veja no site do Leiloeiro 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.

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.

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL – FORO CENTRAL CÍVEL
COMARCA E FORO DE SÃO PAULO
PRAÇA DOUTOR JOÃO MENDES, Nº. S/N, CENTRO, SÃO PAULO/SP, CEP: 01501-900
Fone: (11) 3538-9107 – upj6a10cv@tjsp.jus.br

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 pelo Leiloeiro), 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:

I – O arrematante deverá pagar **25% (vinte e cinco por cento) 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 exhibir 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.

COMISSÃO DO LEILOEIRO EM CASO DE ARREMATAÇÃO:

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

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL – FORO CENTRAL CÍVEL
COMARCA E FORO DE SÃO PAULO
PRAÇA DOUTOR JOÃO MENDES, Nº. S/N, CENTRO, SÃO PAULO/SP, CEP: 01501-900
Fone: (11) 3538-9107 – upj6a10cv@tjsp.jus.br

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 do Leiloeiro será a este Leiloeiro devido.

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 nº 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.

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

I – Caso haja adjudicação, será devido ao Leiloeiro 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 ao Leiloeiro 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% (cinco por cento) 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 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 do Leiloeiro em até 24 horas, o Leiloeiro comunicará

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL – FORO CENTRAL CÍVEL
COMARCA E FORO DE SÃO PAULO
PRAÇA DOUTOR JOÃO MENDES, Nº. S/N, CENTRO, SÃO PAULO/SP, CEP: 01501-900
Fone: (11) 3538-9107 – upj6a10cv@tjsp.jus.br

imediatamente o fato ao Juízo (Pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 335 de Código Penal), informando também os lanços 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 autorizado o Leiloeiro e seus colaboradores, devidamente identificados, a vistoriar e fotografar o bem constricto de forma externa e interna, e inclusive a acessar as áreas comuns no caso de imóvel em Condomínio, visando efetuar a divulgação dos bens em seu site. Em caso de resistência/impedimento, deverá o Leiloeiro comunicar a situação nos autos.

ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pela Juíza, 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.

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

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL – FORO CENTRAL CÍVEL
COMARCA E FORO DE SÃO PAULO
PRAÇA DOUTOR JOÃO MENDES, Nº. S/N, CENTRO, SÃO PAULO/SP, CEP: 01501-900
Fone: (11) 3538-9107 – upj6a10cv@tjsp.jus.br

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 0800-500-9947, 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**.

INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimada a **executada QUALYFAST CONSTRUTORA LTDA. na pessoa de seu(s) representante(s) legal(is), os terceiros interessados 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);** 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 bem, poderão remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015. Ficam cientificados 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**.

Nesta Cidade e Comarca de São Paulo/SP, 28 de setembro de 2026.

ANDREA DE ABREU
Juíza de Direito