

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DA CIDADE DE GUARULHOS/SP

Edital de Leilão do (s) bem(ns) abaixo descrito(s) para conhecimento dos interessados e intimação dos Executado(s), expedido nos autos da:

AÇÃO:	EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
PROCESSO N°:	1004302-38.2018.8.26.0224
EXEQUENTE (S) /AUTOR (ES) :	ZDIN APOIO ADMINISTRATIVO E COMÉRCIO DE PEÇAS EIRELI, CNPJ: 20.542.467/0001-70
EXECUTADO (S) /RÉU (S) :	R.M.S. INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS TÊXTEIS EIRELI, CNPJ: 02.527.410/0001-10 E MÁRCIA DE SOUZA, CPF: 259.684.238-62
CREDORE (S) / TERCEIRO (S) E DEMAIS INTERESSADO (S) :	PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ, ESPÓLIO DE JOÃO RAIMUNDO DE SOUZA, VICENTINA MARIA DA CONCEIÇÃO SOUZA, CPF: 062.424.098-36, ESPÓLIO DE GUMERCINDO RAIMUNDO DE SOUZA, OTILIO RAIMUNDO DE SOUZA, CPF: 145.656.688-15, SEBASTIANA DE SILVA DE SOUZA, CPF: 185.626.728-82, IVANI MACHADO DE SOUZA, CPF: 159.620.378-12, NELSON RAIMUNDO DE SOUZA, CPF: 697.601.608-20, IVANI MACHADO DE SOUZA, CPF: 159.620.378-12, BENEDITO RAIMUNDO DE SOUZA, CPF: 133.034.908-30, APARECIDA FARIA DE SOUZA, CPF: 249.874.048-18, MARCELO DE SOUZA, CPF: 162.826.588-45, BANCO SAFRA S/A, CNPJ: 58.160.789/0001-28, JULIANA ROSA DA SILVA, ABRASIL SECURITIZADORA LTDA, LEANDRO LUIZ DE FREITAS, MATEUS FRANCISCO DE OLIVEIRA JUNIOR, LEANDRO MARCOS DE SOUZA, ALOISIO ALVES PORTO E OCUPANTE DO IMÓVEL

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, **FAZ SABER** que foi designado Leilão na forma da lei, Art. 881, § 1º, CPC e (Resolução 236/16-CNJ), que será conduzido pelo Leiloeiro Oficial - Hugo Leonardo

A. Cunha, JUCESP nº 870 através do site www.cunhaleiloeiro.com.br, que levará a Leilão o bem abaixo descrito:



DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS) :

Lote Único - Matrícula nº 45.074 do CRI de Jacareí/SP - Um imóvel consistente em duas casas residenciais geminadas, à Rua São Miguel, sob nºs 368 e 374, e o seu respectivo terreno designado pelo lote nº 09 da quadra 03, do loteamento denominado JARDIM DIDINHA, medindo dez metros de frente para a referida rua, por vinte e cinco metros da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando de quem da rua olha para o imóvel, do lado direito com o lote nº 08, do lado esquerdo com o lote nº 10 e nos fundos com o lote nº 28, na extensão de dez metros, todos da mesma quadra, encerrando a área de 250,00 metros quadrados.

Contribuintes nºs 44133-22-97-0151-00000 (casa nº 368) e 44133-22-97-0156-00000 (casa nº 374). **Obs:** Ocupado. Desocupação por conta do arrematante.



ÔNUS :

AV-9. Para constar que o Banco Safra S/A., ajuizou uma ação de execução de título extrajudicial - contratos bancários, em face de RECNEV Indústria e Comércio de Produtos Têxteis LTDA e Marcia de Souza, do processo nº 1027927-09.2015.8.26.0224, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP. **AV-10.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 1000123-25.2017.5.02.0318, em trâmite na 8ª Vara do Trabalho de Guarulhos. **AV-11.** Para constar penhora em favor de ABrasil Securitizadora Ltda., do processo nº 1024245-41.2018.8.26.0224, em trâmite no 3º Ofício Cível de Jacareí/SP. **AV-12.** Para constar penhora exequenda. **AV-13.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 1000099-88.2017.5.02.0320, em trâmite na 10ª Vara do Trabalho de Guarulhos. **AV-14.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 1000190-24.2016.5.02.0318, em trâmite na 8ª Vara do Trabalho de

Guarulhos. **AV-15**. Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 1000160-86.2016.5.02.0318, em trâmite na 8ª Vara do Trabalho de Guarulhos. **AV-16**. Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 1000189-42.2016.5.02.0317, em trâmite na 7ª Vara do Trabalho de Guarulhos.



PENHORA(S) NO ROSTO DOS AUTOS:

Em favor de Elisabete Jorge de Sousa Rubin - Proc. nº 1000048-80.2017.5.02.0319 da 9ª V.C. de Guarulhos/SP - R\$ 24.728,19.

Em favor de Zdin Apoio Administrativo e Comércio de Peças Eireli - Proc. 1038340-76.2018.8.26.0224 da 04ª Vara Cível de Guarulhos/SP - R\$ 1.035.479,47. Fls 1228/29.



DÉBITOS IPTU/CONTR.MELHOR./T.R.S.:

Conforme pesquisa realizada em 03 de março de 2026, sobre o imóvel pesavam débitos de IPTU no valor de R\$ 549,36 (casa 368) e 551,48 (casa 374) em relação ao exercício 2026, que serão devidamente atualizados.



DEPOSITÁRIO(S):

Márcia de Souza.



INFORMAÇÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA, AVALIADOR OU PERITO:

Conforme certidão de oficial de justiça de fls. 850, a casa de nº 368 é composta por um dormitório, sala, cozinha e um banheiro. A casa de nº 374 é composta por um dormitório, sala, cozinha e um banheiro.



DA AVALIAÇÃO:

R\$ 250.000,00 (09/2022)



VALOR ATUALIZADO:

R\$ 286.781,72 (03/2026), que será devidamente atualizado à época da alienação pelos índices de correção do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.



DATA DOS LEILÕES:

1º Leilão: Início no dia **29/06/2026 às 15:00hs** e se encerrará dia **02/07/2026 às 15:00hs**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo oferta, seguir-se-á sem interrupção o 2ª Leilão.

2º Leilão: Início no dia **02/07/2026 às 15:01hs** e se encerrará no dia **22/07/2026 às 15:00hs**, onde serão aceitos lances de valor igual ou superior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (2º leilão).



CONDIÇÕES DE VENDA:

A venda será efetuada em caráter "*ad corpus*" e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo incumbência do interessado verificar a condição do bem previamente a sua participação no Leilão. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (imissão na posse, carta de arrematação, registro, busca e apreensão, providências relativas baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas, alienações, gravames e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns), nos termos dos Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.



DOS DÉBITOS E CONCURSO DE CREDORES:

Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, mediante providência do interessado. Havendo pluralidade de credores, nos termos do art. 908 do CPC, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, observada a ordem de preferência e existência de saldo, a serem apreciados pelo MM. Juízo da causa. **Nos termos do art. 1.499 do Código Civil, a arrematação extingue eventual hipoteca existente sobre o imóvel.**

Observação: cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes quaisquer débitos, ônus ou restrições incidentes.



QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE:

Tratando-se de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. (Art. 843, CPC), sendo-lhe resguardada sua respectiva quota-parte, com preferência na arrematação, em igualdade de condições.



PAGAMENTO DO LANCE E DA COMISSÃO:

O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções

para depósito (Art. 884, IV do CPC). Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. O inadimplemento, autoriza 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 da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

O arrematante deverá pagar o valor do lance à vista, mais 5% de comissão ao Leiloeiro, calculado sobre o valor da arrematação. Os pagamentos deverão ser efetivados em até 24hs (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de Guia de Depósito do Banco do Brasil a ser gerada pelo arrematante através do Portal de Custas em <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp> e de depósito da comissão na c/c nº 06471-7, Ag. 3004, Banco Itaú, diretamente ao Leiloeiro (Art. 884 § Único, CPC). Em até 3 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC)



DOS LANCES PARCELADOS:

O interessado em participar do leilão deverá estar previamente cadastrado e habilitado no site do Leiloeiro, cumprindo rigorosamente todas as exigências para registro na plataforma eletrônica, conforme as instruções disponíveis no portal. Os lances parcelados poderão ser ofertados exclusivamente na plataforma eletrônica do leiloeiro, juntamente com os lances à vista, durante o certame e até o encerramento

do leilão. Somente serão aceitos os lances registrados no ambiente eletrônico, sendo vedado o envio de propostas por e-mail, formulário ou outros meios.

Os lances parcelados, nos termos legais, deverão conter o pagamento de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor total ofertado, à vista, a ser quitado no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do certame. O saldo remanescente deverá ser quitado em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e sucessivas, devidamente corrigidas monetariamente conforme índice previsto neste edital ou conforme determinação judicial. O próprio bem será oferecido como garantia para o pagamento do saldo devedor, observando-se o disposto no §1º do artigo 895 do Código de Processo Civil, sendo necessária a constituição de caução idônea no caso de bens móveis e hipoteca em relação a bens imóveis.

O lance à vista terá preferência sobre os lances parcelados, mesmo quando ofertados por valores iguais, prevalecendo sempre a modalidade de pagamento à vista, conforme disposto no §7º do artigo 895 do Código de Processo Civil. Além disso, caso haja registro de um lance à vista, não serão aceitos lances parcelados posteriores. Na eventual ausência de lances à vista, o maior lance parcelado será considerado vencedor, desde que atenda rigorosamente às condições previstas neste edital e esteja devidamente homologado pelo(a) MM. Juiz(a) responsável pelo processo.

O não pagamento de qualquer obrigação decorrente de arrematação parcelada implicará na aplicação de multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do §4º do artigo 895 do Código de Processo Civil. O inadimplemento poderá também ensejar a resolução da arrematação, com a devolução do bem à praça para nova alienação pública, ou a execução judicial do saldo devedor diretamente nos autos do processo. Os valores eventualmente pagos pelo arrematante, incluindo a comissão devida ao leiloeiro, não serão

devolvidos em caso de descumprimento, além de acarretar a penalidade de impedimento de participação em futuros leilões judiciais, por decisão do(a) MM. Juiz(a).

Todos os lances registrados na plataforma eletrônica, sejam à vista ou parcelados, ficarão disponíveis em tempo real, garantindo total transparência e ampla publicidade do certame aos interessados, assegurando a confiança, a segurança jurídica e o respeito aos princípios da competitividade. O arrematante vencedor será integralmente responsável pela emissão e comprovação dos pagamentos perante o juízo e deverá cumprir todas as regras definidas neste edital, sob pena de aplicação das penalidades previstas.



DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).



DO INADIMPLEMENTO:

Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente em qualquer momento, será aplicada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação em favor do Leiloeiro, sem prejuízo da aplicação de multa adicional em favor do Exequente, a ser arbitrada pelo MM. Juízo competente, além de outras sanções cabíveis. O arrematante declara estar ciente das características físicas, estruturais e jurídicas do bem, e das informações constantes neste edital e no processo judicial, assumindo integral responsabilidade por sua proposta e pelo cumprimento das obrigações decorrentes do presente ato. O Leiloeiro ou juízo poderá emitir título executivo

extrajudicial/judicial para a cobrança dos valores devidos, promovendo seu protesto em caso de não pagamento, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39 do Decreto nº 21.981/32 e da inclusão do arrematante em cadastros de proteção ao crédito, conforme autorização judicial. A oferta de lance ou proposta caracteriza a aceitação expressa e irrevogável de todas as condições do edital, vinculando o arrematante ao presente negócio jurídico e sujeito às penalidades legais em caso de descumprimento.



PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.cunhaleiloeiro.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.



PARTICIPAÇÃO DO LEILÃO:

Os interessados deverão se cadastrar no site www.cunhaleiloeiro.com.br, e encaminhar a documentação necessária (artigo 14 - Resolução 236/16-CNJ- (a) P.F.: RG, CPF, CNH ou RNE, comprovante de casamento e comprovante de endereço atualizados; (b) P.J.: CNPJ, Contrato Social atualizado, CPF dos Sócios, comprovante de Endereço atualizado. Obs.: Poderão ser solicitados documentos adicionais, caso necessário) e solicitar a habilitação para participação no Leilão em até 01 (um) dia útil antes da finalização do leilão.



INTIMAÇÃO:

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.



CUNHA
LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivã (o), subscrevi.

FÁBIO ALVES DA MOTTA
JUIZ DE DIREITO