

**05ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DA CIDADE DE SANTO ANDRÉ/SP**

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

<b>AÇÃO:</b>	EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA CONTRA DEVEDORES SOLVENTES
<b>PROCESSO N°:</b>	0035835-42.2000.8.26.0554
<b>EXEQUENTE (S) /AUTOR (ES) :</b>	BMD-BAN ATIVOS FINANCEIROS S/A - EMLIQUIDAÇÃO ORDINÁRIA, CNPJ: 60.892.304/0001-32
<b>EXECUTADO (S) /RÉU (S) :</b>	COMPERIT MADEIRAS LTDA, CNPJ: 01.876.584/0001-26, JANI CRISTINA GONÇALVES BORIN, CPF: 080.078.528-24 E ESPÓLIO DE JOSÉ ROBERTO VICENTE RUIZ, CPF: 875.997.678-00
<b>CREDORE (S) / TERCEIRO (S) E DEMAIS INTERESSADO (S) :</b>	GENI FRANCHI BORIM, CPF: 333.694.968- 87, VALDEMIR GONÇALVES BORIN, CPF: 879.799.188-00, IEDA CRUZ BORIM, CPF: 879.799.188-00, MARIA APARECIDA GONÇALVES MORE, CPF: 918.689.558-34, MARIO MORE, CPF: 307.883.909-53, BRUNA MARIA RUIZ, CPF: 393.827.408-56, JOSÉ ROBERTO VICENTE RUIZ JUNIOR, 453.784.758-13, JESSICA RUIZ, CPF: 295.628.538-61, JESSE RUIZ, CPF: 380.327.508-35 BANCO DO BRASIL S.A., CNPJ: 00.000.000/0452-92 E PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

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](http://www.cunhaleiloeiro.com.br), que levará a Leilão o bem abaixo descrito:



**CUNHA**

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS



**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS) :**

**Lote Único** – Matrícula nº 47.258 do 2º CRI de Santo André/SP – **O prédio nº 294** da Rua das Maravilhas e seu respectivo terreno, constituído de parte dos lotes 1, 2 e 3 da quadra 9, situado no Jardim das Maravilhas, no perímetro urbano desta cidade, medindo 15,00 metros mais 7,80 metros em curva, de frente para a Rua das Maravilhas, por 21,00 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da frente olha, confrontando com a parte remanescente dos lotes nºs 1, 2 e 3, prédio nº 286, da Rua das Maravilhas, por 16,00 metros, também da frente aos fundos, do lado esquerdo onde confronta com a Rua Beirute e tendo nos fundos a largura de 20,00 metros, confrontando com a parte desmembrada deste terreno, onde existe o prédio nº 26 da Rua Beirute, encerrando a área de 415,00m².

**Contribuinte** nº 10.057.058. **Obs:** Ocupado. Desocupação por conta do arrematante.



**ÔNUS:**

**AV-2.** Para constar penhora exequenda. **AV-7.** Para constar indisponibilidade de bens do processo nº 0000246-89.2000.8.16.0158, em trâmite na Vara Cível da Fazenda Pública de Acidentes do Trabalho da Comarca de São Mateus do Sul/PR.



**DÉBITOS IPTU/CONTR.MELHOR./T.R.S.:**

Conforme fls 1572, não constam débitos de IPTU, fica ressalvado o direito da Prefeitura Municipal de Santo André, de cobrar qualquer débito que vier a ser apurado.



**DEPOSITÁRIO(S) :**

Jani Cristina Gonçalves Borin.



**CUNHA**

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS



**INFORMAÇÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA, AVALIADOR OU PERITO:**

Conforme laudo de avaliação fls. 665/696, o local do imóvel e suas proximidades apresentam características predominantemente residenciais, providos de todos os melhoramentos públicos usuais desse município. Uma casa de padrão médio.



**DA AVALIAÇÃO:**

R\$ 502.000,00 (02/2021).



**VALOR ATUALIZADO:**

R\$ 659.521,57 (02/2026), 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 **23/03/2026 às 15:00hs** e se encerrará dia **26/03/2026 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 **26/03/2026 às 15:01hs** e se encerrará no dia **20/04/2026 às 15:00hs**, onde serão aceitos lances de valor igual ou superior a 95% (noventa e cinco por cento) do valor da avaliação (2º leilão).



**CONDIÇÕES DE VENDA:**



CUNHA

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

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,

**CUNHA**

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

**PROPOSTA PARCELAMENTO:**

O interessado deverá estar previamente cadastrado e habilitado no site do Leiloeiro. Propostas de pagamento parcelado poderão ser apresentadas, por escrito, até o dia e horário de encerramento do leilão previsto neste Edital, e enviadas exclusivamente para o e-mail: [imoveis@cunhaleiloeiro.com.br](mailto:imoveis@cunhaleiloeiro.com.br), mediante preenchimento e assinatura de formulário próprio fornecido através do site do Leiloeiro. Não serão aceitas propostas enviadas após o encerramento do leilão. A proposta deve conter valor total, sinal mínimo de 25% (à vista) e saldo em até 30 parcelas mensais, corrigidas, conforme art. 895 do CPC e demais condições deste edital. Ciente os interessados que Lances à vista devem ser ofertados exclusivamente pelo site, via plataforma de lances, durante o leilão. Nos termos do Art. 895, § 7º do CPC, o lance à vista é soberano, sobre as propostas para pagamento parcelado. Caso não haja lance à vista registrado na plataforma, todas as propostas parceladas recebidas, por escrito, até o horário do encerramento do Leilão serão protocolizadas nos autos para apreciação e definição do MM. Juízo da mais vantajosa. O envio de proposta para aquisição do bem em prestações não suspende o leilão, nem garante direito à arrematação.

**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:**



**CUNHA**

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

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](http://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](http://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



**CUNHA**

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

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.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã (o), subscrevi.

\_\_\_\_\_  
**SILAS DIAS DE OLIVEIRA FILHO**  
**JUIZ DE DIREITO**