

Edital de 1º e 2º leilão de bem imóvel e para intimação de Edinaldo Souza Ribeiro bem como a Prefeitura Municipal de Embu-Guaçu, expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, que lhe requer Ale Hussein Chahime Processo nº 0061006-03.2003.8.26.0002

O Dr. Sergio Ludovico Martins, Juiz de Direito da 7ª Vara Cível do Foro Regional II de Santo Amaro, do Estado de São Paulo, na forma da lei, etc...

Faz Saber que a Leiloeira Oficial Sr. Irani Flores JUCESP nº 792, levará a leilão público para venda e arrematação, no local e hora descritos no edital, com transmissão pela internet e disponibilização imediata na plataforma de leilões eletrônicos, www.leilaobrasil.com.br

Do início e encerramento do Leilão: Início do 1º leilão em 14/11/2025 às 10:58 horas e encerramento do 1º leilão em 17/11/2025 às 10:58 horas, em não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação atualizada para a data supra, seguir-se-á sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em 15/12/2025 às 10:58 horas não sendo aceito lances inferiores a 50% do valor da avaliação que deverá ser efetuado diretamente na plataforma de leilões através da internet.

Bens: Lote 1) Terreno situado à Rua 1, constituído pela chácara 13A do Parque do Acalanto, em zona urbana, bairro M' Boy Guassu, distrito e município de Embu-Guaçu, Comarca de Itapequerica da Serra, com a área de 1.303,00 m², medindo 8,50 m, mais 13,50 m de frente para a Rua 1 do Lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede da frente aos fundos 60,00 m onde confronta com a chácara 12 B, do Lado esquerdo mede 59,50 m onde confronta com a chácara 13B, e nos fundos mede 2,00 m onde confronta com parte da chácara 6B, e com parte da chácara 7ª Matrícula nº 50.063 do CRI de Itapequerica da Serra. Contribuinte nº 224444463080000000, consta na R.4 Penhora Exequenda. R\$ Avaliação R\$ 11.700,00 (Julho/2005);

Lote 2) Terreno situado à Rua 1, Constituído da Chácara 12B do Parque do Acalanto, em Zona Urbana, no Bairro do M' Boy Guassu, distrito e município de Embu Guaçu, Comarca de Itapeceirica da Serra, com a área de 1.200,00 m², medindo 20,50 m em ligeira curva de frente para a Rua 1, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede de frente aos fundos 63,00 m onde confronta com a chácara 12^a, do lado esquerdo mede 60,00 m onde confronta com a chácara 13^a e nos fundos mede 20,00 m onde confronta com a chácara 7B, e com parte da chácara 7^a Cadastro nº 017.080, Matrícula nº 50.062 do CRI de Itapeceirica da Serra. Contribuinte nº 224444463077900000. Valor do débito fiscal de R\$ 4.712,51. Avaliação R\$ 10.800,00 (julho/2.005). Avaliação total R\$ 22.500,00 (julho/2005).

Avaliação atualizada R\$ 66.650,75 (agosto/2025).

Quem pode ofertar lances: É permitido a todos interessados fazer lances diretamente no sistema gestor, desde que, cadastrado e habilitado com no mínimo 24 horas que antecedem o encerramento do leilão; exceto os que se enquadrem no art. 890 do CPC ainda que cadastrados e habilitados no sistema.

Da Prorrogação do Leilão: Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento, o sistema prorrogará automaticamente por mais três minutos sucessivamente para que todos tenham as mesmas chances.

Da Comissão: A comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor da arrematação e deverá ser paga diretamente à Leiloeira.

Da Adjudicação: Condicionada aos termos do art. 876 e 892, § 1º do código de processo civil. Do pagamento: O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o pagamento da arrematação e da comissão.

Do pagamento parcelado: O parcelamento da arrematação dar-se-á nos termos da Lei; não sendo aceitos valor inferior a 25% do valor do lance

ofertado para pagamento e vista e prazo superior a 30 parcelas mensais e consecutivas, Artigo 895, §2º, §7º e §8º, todos do CPC, Artigo 14 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ e artigo 264 da NSCGJ 16/2025 compreendendo a ampla divulgação e transparência necessárias ao judiciário; podendo o interessado ofertar "Real Time dentro do Auditório Virtual", valor e quantidade de parcelas diferente para cada lance ofertado. As guias para pagamento das parcelas mensais deverão ser geradas pelo próprio arrematante diretamente no site do Tribunal. O interessado deverá atentar para o disposto nos demais parágrafos do artigo 895 quanto ao valor da parcela mensal, do vencimento, das garantias, da atualização mensal das parcelas vincendas e da decisão exarada pelo MM. Juiz nos autos.

Das Garantias: Os bens serão vendidos em caráter "ad corpus", e no estado em que se encontram, cabendo exclusivamente ao interessado fazer a verificação inclusive processual antes de ofertar lances; ressaltando que as visitas nem sempre é possível uma vez que na maioria das vezes os bens se encontram na posse do executado.

Responsabilidade outras: Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, exceto os que se enquadrem no art. 130, § único do CTN e art. 908, § 1º do código de processo civil. Caberá também ao arrematante juntar comprovantes, solicitar as baixas de gravames e outras restrições que recaiam sobre o bem arrematado diretamente ao órgão competente.

Recursos: Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento.

Da Carta de arrematação: A carta de arrematação será expedida pelo MM. Juiz nos termos dos art. 901 e 903 do código de processo civil.

Dúvidas e Esclarecimentos: pessoalmente perante o 1º Ofício Cível, ou no escritório da Leiloeira Oficial, Avenida Paulista nº 2421, 2º andar, SP -

Capital, ou ainda, pelo telefone 11 3965-0000 / Whats App 11 95662-5151, e e-mail: atendimento@leilaobrasil.com.br.

Ficam os executados, bem como eventuais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais, será o edital "por extrato", afixado e publicado na forma da lei, Provimento CGJ nº 32/2018, art. 428.1.2, e art. 887, § 2º do CPC. São Paulo, 14/08/2025