4ª Vara Cível Foro Regional da Lapa

Edital de 1° e 2° leilão de bem imóvel (nos termos do art. 843 do CPC) e para intimação de Maria Apparecida Martins Cesaro, bem como dos coproprietários Cesar Cesaro e Armando Martins Cesaro, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, que lhe requer Comercial Construções & Serviços Blanchard Ltda. Processo n° 0010226-28.2018.8.26.0004

O Dr. Raphael Garcia Pinto, Juiz de Direito da 4ª Vara Cível Foro Regional da Lapa, da Comarca de São Paulo, na forma da lei, etc...

Faz Saber que o Leiloeiro 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 1° leilões em 18/12/2026 às 10:13 horas e encerramento do 1° leilão em 21/12/2026 ás 10:13 horas, em não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação atualizada para a data supra, seguir-se-á sem interrupção o 2° leilão que se encerrará em 22/01/2027 às 10:13 horas, não sendo aceito lances inferiores a 60% do valor da avaliação atualizada pelos índices do TJSP para a data da abertura do leilão, que deverá ser efetuado diretamente na plataforma através da internet.

Bem: Lote 01) Lote nº 7 da quadra nº 21 do loteamento denominado "Jardim-Virginia", no distrito, município e comarca de Guarujá, medindo 16,00 ms. de frente para a Rua 26, pelo lado direito de

quem olha da rua / para o terreno, faz divisa com os lotes 4, 5 e 6, onde mede 35,00ms. pelo lado esquerdo faz divisa com o lote nº 8, onde mede 29,55ms., pelos fundos faz divisa com os lotes nºs. 9, com uma extensão de 15,00 ms., encerrando uma área total de 484,00mts. Cadastrado pela Prefeitura municipal de Guarujá sob nº 3-0383-007-000. Matrícula nº 34.444 do CRI de Guarujá/SP.

Avaliação R$ 360.000,00 (Fev/2026)

Lote 02) LOTE SOB Nº9, da Quadra nº21, do Jardim Virgínia, nesta cidade, município e comarca de Guarujá, medindo 12,00 metros de frente para a Rua 22, por 37,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados e tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 444,00 metros quadrados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno com os lotes nºs. 7 e 8; pelo lado esquerdo com o lote nº10; e nos fundos com o lote nº3, todos da mesma quadra. Obs: o endereço atual é Rua Comendador Alberto Bonfiglioli, 119. Inscrição Municipal n 3.0383.009.000.

Matrícula nº 50.316 do CRI de Guarujá/SP.

Avaliação R$ 690.000,00 (Fev/2026)

Avaliação total de R$ 1.050.000,00 (Fev/2026)

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 enceramento, 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 ao leiloeiro. Em havendo acordo, remição, desistência ou ineficácia da arrematação, será observado o disposto no Artigo 7º da Resolução 236, de 2016 do Conselho Nacional da Justiça. Ainda, se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão. declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o (a) (s) executado(a), (s) suportá-lo integralmente.

Da Adjudicação: Condicionada aos termos do art. 876 e 892, § 1° 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 parcelamento da arrematação. O parcelamento da arrematação dar-se-á nos termos da Lei; artigo 895 do código de processo civil, "§ 2º, 7º e 8º todos do mesmo artigo e, artigo 14 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ compreendendo a ampla divulgação e transparência necessárias ao judiciário; ainda na busca do maior valor, menor prazo de pagamento e transparência, poderá o interessado ofertar "Real Time dentro do Auditório Virtual", valor e quantidade de parcelas diferente para cada lance ofertado, ressaltando que o valor da entrada não poderá ser inferior a 25% do valor do lance ofertado e o prazo não poderá ser superior a 30 parcelas mensais e consecutivos. Devidamente atualizada pelos índices definidos pelo MM. Juiz. As guias para pagamento das parcelas mensais deverão ser geradas pelo próprio arrematante diretamente no site do Tribunal; deverá também o interessado atentar para o disposto nos demais parágrafos do artigo 895 quanto a data para pagamento das parcelas, 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 visitações 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, art. 24 do Provimento CSM 1625/2009; Os débitos de IPTU anteriores à arrematação sub-rogar-se-ão no seu preço, nos termos do parágrafo único do art. 130 do CTN, o mesmo ocorrendo em relação a eventuais débitos condominiais.

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 3° Ofício Cível, ou no escritório do Leiloeiro Oficial, Sr. Irani Flores, Avenida Paulista n° 2421, 2° andar, SP - Capital, ou ainda, pelo telefone (55 11) 3965-0000 / Whats App (55 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 n° 32/2018, art. 428.1.2, e art. 887, § 2° do CPC. São Paulo, 10/11/2026