



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
4ª VARA CÍVEL
 Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1202, Centro
 - CEP 01501-900.
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min
às 17h00min.

A Doutora **LAIS HELENA BRESSER LANG**, Exma. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado leilão público pelo portal **UNILEILÕES**: www.unileiloes.com.br

Ação: Execução de Título Extrajudicial
Processo nº: 1086278-80.2020.8.26.0100 - Espécies de Títulos de Crédito

Exequente: MX BRASIL GESTORA DE SISTEMA NACIONAL DE FRANQUIA S.A. – CNPJ: 18.036.183/0001-60 e RX GESTORA DE FRANQUIAS EIRELI – CNPJ: 27.668.218/0001-75;

Executado: JOÃO PEREIRA – CPF: 065.932.558-66 e MARIA APARECIDA PEREIRA – CPF: 097.044.748-57;

Interessados:

- (1) CECÍLIA BATISTA DA SILVA – CPF: 797.785.698-00;
- (2) BANCO BRADESCO S/A – CNPJ: 60.746.948/0001-12.

LEILÃO-DATAS: foi designado para o 1º. Leilão, o dia **04/05/2026 às 10:00 hs**, encerrando-se em **06/05/2026 às 10:00 hs**, sendo entregue a quem mais der igual ou acima da avaliação, sendo que, em não havendo licitantes, abrir-se-á o 2º Leilão no dia **06/05/2026 às 10:01 hs** e se encerrará no dia **27/05/2026 às 10:00 hs**, ocasião em que o referido bem será entregue a quem mais der, não devendo ser aceito lance inferior a 50% da avaliação do bem abaixo descrito:

LOTE ÚNICO: Apartamento nº 84, localizado no Edifício Lagoa do Taquaral, Bloco A, 8º andar, do Condomínio Conjunto Residencial Aldeia da Lagoa, situado à Rua Jasmim, 190 - Chácara Primavera, Campinas - SP, CEP 13087-460, melhor descrito e identificado na matrícula de nº 138.487, junto ao 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas.

AValiação: R\$ 495.841,07 (quatrocentos e noventa e cinco mil, oitocentos e quarenta e um reais e sete centavos) em março/2026.

ÔNUS: Consta na matrícula AV.01/138.487 em fevereiro/2019, ajuizamento de ação referente ao processo 1032317-56.2018.8.26.0114 da 3ª Vara Cível de Campinas/SP; AV.02/138.487 em setembro/2019, penhora referente ao processo 1032317-56.2018.8.26.0114 do 3º Ofício Cível de Campinas/SP; AV.03/138.487 em

setembro/2021, penhora referente ao processo 10862788020208260100 do 4º Ofício de Cível de São Paulo/SP.

Depositário: João Pereira

- Conforme Certidão Positiva com Efeito de Negativa de Imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Campinas, o imóvel não possui débitos exigíveis relativos ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), Taxa de Lixo, Taxa de Sinistro e/ou Contribuição de Melhoria, uma vez que eventuais débitos encontram-se com a exigibilidade suspensa, possuindo a certidão os mesmos efeitos de negativa;
- Conforme Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Mobiliários expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda, o contribuinte encontra-se em situação fiscal regular, não possuindo débitos inscritos ou não inscritos em Dívida Ativa Municipal, até a presente data, relativamente aos tributos abrangidos pela certidão.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 407.531,64 (junho/2024).

1) CONDIÇÕES DE VENDA: O leilão eletrônico será conduzido pela Leiloeira Oficial **FABIANA CUSATO**, inscrita na **JUCESP sob o n.º 619**, através do portal da **UNILEILÕES** no endereço eletrônico: www.unileiloes.com.br. Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação com antecedência de 24h da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento aos leiloeiros no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail juridico@unileiloes.com.br ou outro indicado pelos leiloeiros; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc); f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando possível, mediante prévio agendamento.

2) DÉBITOS e ÔNUS: **Demais informações de que sobre o bem recaiam outros ônus, débitos, recursos ou causas pendentes deverão ser consultadas pelo interessado.** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos e seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (art. 24º prov. 1625/2009 e 29º da Resolução 236/2016). Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a Imissão na Posse do bem como as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, além de outros débitos que incidirem sobre os mesmos, excetuados aqueles quitados com o produto da presente alienação. Eventuais ônus sobre os bens e todas as providências e despesas relativas à transferência dos mesmos, correrão por conta do arrematante. Também correrão pelo Arrematante os impostos vencidos após a arrematação.

3) DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS: A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário, quando houver. (art. 1.499, VI do Código Civil).

4) DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários IPTU e demais taxas e multas, serão sub-rogados no valor da arrematação, em conformidade ao art. 130, "caput" e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

5) PAGAMENTO: O pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado. O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início da primeira etapa, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início da segunda etapa, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 50% (cinquenta por cento). A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

6) COMISSÃO DA LEILOEIRA: A comissão da Leiloeira será de 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, no prazo de até 24 horas após o leilão, através de depósito bancário na conta a ser indicada pela Leiloeira no prazo de até 3 horas após o fechamento do Leilão.

7) DO ACORDO e outros: Em caso de adjudicação, remição ou acordo, a comissão será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pelo adjudicante ou pelo requerido conforme o caso, para cobertura de custos do Leilão. Esse valor deverá ser depositado diretamente na conta da Leiloeira (Banco do Brasil – Agência nº 48526 – Conta corrente nº 11.944-X) e encaminhado o comprovante de depósito para o e-mail: juridico@unileiloes.com.br.

8) CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico: www.unileiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC. **INTIMAÇÕES:** Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes INTIMADAS das designações supra. A publicação do presente edital supre a intimação pessoal do exequente e dos executados, a seguir indicados, bem como de seus advogados constituídos nos autos do processo em comento e/ou respectivos representantes legais: **EXEQUENTES:** Mx Brasil Gestora De Sistema Nacional De Franquia S.A. – CNPJ: 18.036.183/0001-60 e Rx Gestora De Franquias Eireli – CNPJ: 27.668.218/0001-75 e s/m; **EXECUTADOS:** João Pereira – CPF: 065.932.558-66 e Maria Aparecida Pereira – CPF: 097.044.748-57 e **INTERESSADOS:** Cecília Batista Da Silva – CPF: 797.785.698-00 e Banco Bradesco S/A – CNPJ: 60.746.948/0001-12; E QUAISQUER INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTA CERTAME, ficando intimados do Leilão se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito as penalidades do artigo 358 do Código Penal. Suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do valor atualizado dos bens