

**EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) E INTERESSADO(S).**

A(o) Doutor (a) Roseane Cristina de Aguiar Almeida, M.M<sup>o</sup>. Juiz(a) de Direito da 3<sup>a</sup> Vara Cível do Foro de Sumaré, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito, que será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m) e os lances serão captados, exclusivamente, conforme contido no presente edital e na plataforma eletrônica [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br).

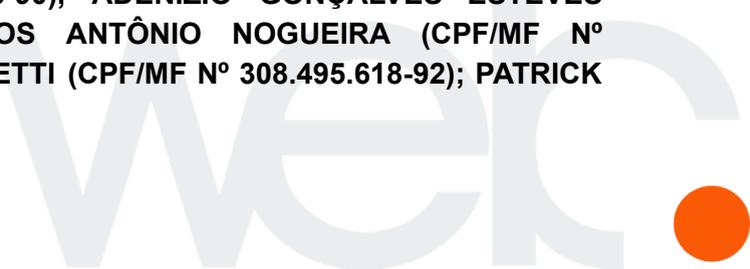
**PROCESSO Nº 0006285-16.2018.8.26.0604**

**AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - PRÁTICAS ABUSIVAS**

**EXEQUENTE(s): ADEMILSON FERREIRA DA SILVA (CPF/MF Nº 348.421.858-48); ANDERSON FERREIRA DA SILVA (CPF/MF Nº 215.344.048-30); ANA MIRANDA VICENTE DA SILVA (CPF/MF Nº 259.928.188-12); LUIS GUSTAVO BEDON (CPF/MF Nº 363.834.988-86) e WELLINGTON FERNANDO MARQUES (CPF/MF Nº 386.559.588-08) Advogado(a): Daniel Mazão Neubauer (OAB/SP 268.225).**

**EXECUTADO(s): AUTO PREMIUM INOVA COMÉRCIO DEVEÍCULOS EIRELI-EPP (CNPJ/MF Nº 24.441.122/0001-8) representado por NILCELIA APARECIDA OLIVEIRA DE CARVALHO (CPF/MF Nº 135.263.788-00); RECOVER AUTO COMERCIO DE VEÍCULOS EIRELI (CNPJ/MF Nº 26.109.014/0001-31) representado por JOSÉ ADALBERTO DE CARVALHO (CPF/MF Nº 016.731.688-50); GARAGEM MULTIMARCAS COMÉRCIO DEVEÍCULOS EIRELI (CNPJ/MF Nº 26.094.957/0001-3) representado por ANA CAROLINA DE CARVALHO (CPF/MF Nº 373.650.448-96) e BILA RACE COMÉRCIO DEVEÍCULOS EIRELI (CNPJ/MF Nº 26.074.395/0001-60) representado por EDUARDO FELIPE DE CARVALHO (CPF/MF Nº 373.650.468-30) - Advogado(a): Selma Isis Peigo (OAB/SP 328.308).**

**TERCEIRO(s): CARLOS BALBINO DA CRUZ (CPF/MF Nº 820.253.128-49), BENEDITA JOSÉ CURY DA CRUZ (CPF/MF Nº 016.941.618-62), MARCELO DOS SANTOS (CPF/MF Nº 155.035.648-80), REGINALDO APARECIDO ALVES (CPF/MF Nº 350.457.508-52), MANOEL DA SILVA URBANO (CPF/MF Nº 079.586.088-96), FABIO HENRIQUE CAETANO DA SILVA (CPF/MF Nº 277.219.44856), EVANDRO ANDRÉ RODRIGUES (CPF/MF Nº 275.491.748-90), ADENIZIO GONÇALVES ESTEVES (CPF/MF Nº 225.536.168-05); MARCOS ANTÔNIO NOGUEIRA (CPF/MF Nº 059.159.978-30); RAFAEL CHRISTOFOLETTI (CPF/MF Nº 308.495.618-92); PATRICK**



TRENTO BONIFÁCIO (CPF/MF Nº 416.124.338-39); ROBERT JUNIOR MACEDO ALVES (CPF/MF Nº 427.586.648-79), SERGIO OLIVEIRA SILVA (CPF/MF Nº150.025.068-60); ANA CAROLINA MURTA DE ALMEIDA (CPF/MF Nº 338.674.218-11); JULIANO GARCIA CAMPOS (CPF/MF Nº 216.879.598-38), CLARICE MARTINS ROMA (CPF/MF Nº 172.047.538-52), EDSON MARCELO DE FARIA (CPF/MF Nº 300.484.718-36) e FÁBIO HENRIQUE DA SILVA (CPF/MF Nº 313.662.598-66).

**Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento:** Não há.

(BEM): **GLEBA 25:** Um imóvel rural, constituído de parte da Gleba B, localizado na Estrada Vicinal de Pirambóia, "Bairro Capuava", município de Anhembi-SP, desta comarca, com a área de 20.182,46m<sup>2</sup>, cuja descrição é a seguinte: "Inicia num ponto localizado a margem esquerda da Estrada vicinal que liga a Rodovia Marechal Rondon Km 218 à Pirambóia, a exatamente 86,340 metros do marco 21 da descrição geral, segue margeando a Estrada sentido a Pirambóia no rumo 60°39'23' NE e distância de 53,369 metros até um ponto; Deflete a esquerda e segue deixando a Estrada no rumo 9°39'42'NW e distância de 394,26 metros confrontando com a Gleba 26 do mesmo proprietário até um ponto, este localizado junto a margem de um córrego denominado Boa Vista; Deflete a esquerda e segue margeando o córrego sentido montante na distância de 50,05 metros até um ponto; Deflete a esquerda e segue deixando o córrego no rumo 9°39'42" SE e distância de 412,026 metros confrontando com a Gleba 24 do mesmo proprietário até o ponto inicial da descrição, encerrando a área de 20.182.46 m<sup>2</sup>.

**LOCALIZAÇÃO:** Estrada Vicinal de Pirambóia - Bairro Capuava - Anhembi, SP -CEP: 18620-000 (conforme avaliação de fls. 225/239). **Matrícula Imobiliária nº 14.202 do Oficial de Registro de Imóveis de Conchas/SP. Incra (CCIR) Nº 950.122.045.764-0 (Av. 02)**

#### **PROPRIEDADE OU DIREITOS: PROPRIEDADE**

**OBSERVAÇÃO:** Conforme decisão de fl. 161 e Av. 06, foi deferida a penhora da quota parte de 50% do imóvel pertencente aos executados Nilcelia Aparecida e José Adalberto, no entanto, será realizado o leilão do imóvel em sua integralidade, nos termos do artigo 843 do CPC, respeitando a quota-parte dos coproprietários e dos cônjuges alheio à execução sobre o produto da arrematação, bem como a preferência na aquisição dos bens, tendo em vista que a avaliação do bem se deu pela integralidade, conforme fls. 225/239.

**Ônus:**

AVERBAÇÃO/ REGISTRO	DATA	ATO	PROCESSO/ ORIGEM	BENEFICIÁRIO/ OBSERVAÇÕES
Av. 06	10/02/2020	Penhora	Processo nº 0012535-48.2017.5.15. 0122	Marcelo dos Santos
Av. 07	19/03/2020	Penhora	Processo nº 0012535-48.2017.5.15. 0122	Marcelo dos Santos
Av. 08	30/09/2021	Penhora	Processo nº 000146582502082606 04	Reginaldo Aparecido Alves
Av. 09	18/03/2022	Indisponibilidade	Processo nº 0004040-61.2020.8.26. 0604	Manoel da Silva Urbano
Av. 10	03/01/2023	Penhora	Processo nº 0002952-22.2019.8.26. 0604	Fábio Henrique Caetano da Silva
Av. 11	19/01/2023	Penhora Exequenda	Processo nº 0006285-16.2018.8.26. 0604	Ademilson Ferreira Da Silva e Outros
Av. 12	06/03/2023	Penhora	Processo nº 0004518-06-2019.8.26. 0604	Evandro André Rodrigues
Av. 13	20/03/2023	Penhora	Processo nº 0005592-95.2019.8.26. 0604	Adenizio Gonçalves Esteves
Av. 14	26/09/2023	Penhora	Processo nº 0001567-68.2021.8.26. 0604	Marcos Antônio Nogueira
Av. 15	17/07/2024	Penhora	Processo nº 0002632-69.2019.8.26. 0604	Rafael Christofolletti
Av. 16	21/08/2024	Penhora	Processo nº 000317453202082606 04	Patrick Trento Bonifácio e outros

Av. 17	02/09/2024	Penhora	Processo nº 0004060-86.2019.8.26. 0604	Ana Carolina Murta de Almeida e outros
Av. 18	02/09/2024	Penhora	Processo nº 0000099-06.2020.8.26. 0604	Edson Marcelo de Faria
Av. 19	24/10/2024	Penhora	Processo nº 0004575-19.2022.8.26. 0604	Fábio Henrique da Silva

**VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 527.122,91 (quinhentos e vinte e sete mil centos e vinte e dois reais e noventa e um centavos) novembro/2023** – Avaliação às Fls. 225/239 – Homologação às Fls. 244/246.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 555.848,47 (quinhentos e cinquenta e cinco mil oitocentos e quarenta e oito reais e quarenta e sete centavos)**, que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

**DÉBITO EXEQUENDO: R\$127.229,32 (cento e vinte e sete mil duzentos e vinte e nove reais e trinta e dois centavos) outubro/2023** – Fls. 5/6.

**1ª PRAÇA: De 28/03/2025 às 14h00 até 02/04/2025 às 14h00** valor igual ou superior a 70% do valor da avaliação nos termos da Decisão de fls. 244/246;

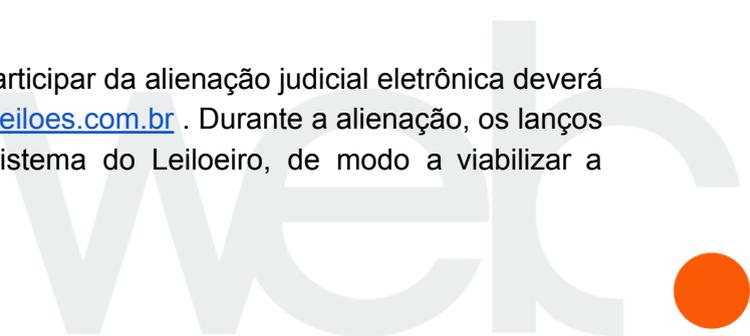
**2ª PRAÇA: De 02/04/2025 às 14h01 até 22/04/2025 às 14h00** mínimo de 60% do valor de 1ª Praça.

**HORÁRIO:** Oficial: Oficial de Brasília - Distrito Federal.

**DO(S) CONDUTOR(ES):** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Paulo Francisco Antônio Casale Lauro e/ou na impossibilidade pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher.

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** Não foram localizados débitos tributários até a data de confecção desse edital. Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito.

**COMO PARTICIPAR:** O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a

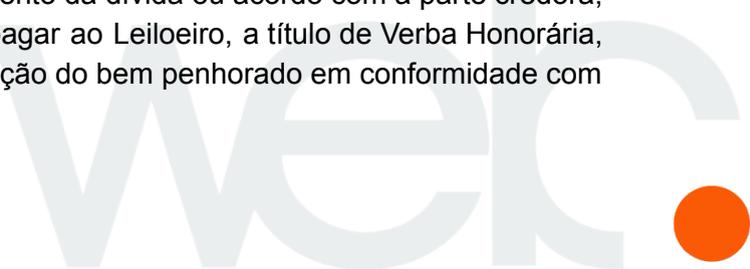


preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

**PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA:** O arrematante efetuará o pagamento à vista. Pagamento à vista: o depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br)). Caso não haja lances dentro do previsto pelo edital homologado, poderá o interessado encaminhar a proposta ao leiloeiro em um prazo de 15 dias a contar do encerramento do leilão, para o Leiloeiro protocolar junto aos autos do processo com uma possível proposta desde que não seja abaixo do valor previsto pelo novo CPC/15. Propostas: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias a contar do encerramento do 2º leilão, e submetidas à apreciação do MM. Juiz. Propostas apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

**DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

**COMISSÃO DO LEILOEIRO E AUTO DE ARREMATAÇÃO:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), bem como a comissão do leiloeiro no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)**. O leiloeiro emitirá a guia de pagamento da comissão no mesmo momento de encaminhar a guia de dep. judicial. Assinado o auto de arrematação a comissão será devida de maneira irretroatável e irrevogável. Sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 -CNJ). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a entrega e publicação do edital, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 3% (Três por cento) do valor da avaliação, conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp. 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317). Em caso de pagamento da dívida ou acordo com a parte credora, fica o(a) Executado(a) ciente que deverá pagar ao Leiloeiro, a título de Verba Honorária, o equivalente a 5% sobre o valor da avaliação do bem penhorado em conformidade com



o Artigo 7º § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ. Em caso de adjudicação, os honorários do Leiloeiro correm por conta do adjudicante. Ciente a Executada que o prazo para embargos corre na forma do Artigo 903 § 2º do CPC. Neste caso, deverá o(a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. As propostas de arrematação protocolado nos autos do processo não estará isento da comissão do leiloeiro. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: [contato@webleiloes.com.br](mailto:contato@webleiloes.com.br)

**OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU, demais taxas e impostos, conforme o art. 130, “caput” e parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza “propter rem”), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. O arrematante deverá ainda, assinar o auto de arrematação, conforme disposição do artigo 903, NCPD

**CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES:** Em caso de arrematação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas etc.). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro, (exceto irregularidade sobre os imóveis que ficará encargo do arrematante). Se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, e em caso de leilão negativo poderá apresentar propostas no prazo de 15 dias para homologação do magistrado, na totalidade do imóvel ou na fração que lhe compete, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do Juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do leiloeiro, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

**MULTA:** Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

**INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Este edital será publicado este com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores através no sítio eletrônico [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de

Processo Civil. Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, INTIMADOS das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em **28/09/2022 conforme decisão de fls. 161 e termo de penhora nas fls. 166**, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital.

Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br), no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ**

São Paulo, 17 de janeiro de 2025.

---

Dr. (a) Roseane Cristina de Aguiar Almeida  
Juiz (a) de Direito