

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Maria Elizabeth de Oliveira Bortoloto, D. Juiz(a) de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Barueri - SP, 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.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 1005857-44.2016.8.26.0068

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos

EXEQUENTE(s): Banco Bradesco S/A

EXECUTADO(s): Cavazza Materiais para Construção Ltda; José Carlos Cavazza; Ana Lecy Vasquez Cavazza

TERCEIRO(s): Eliana Aparecida Cavazza; Prefeitura Municipal de Barueri/SP

DÉBITO DOS AUTOS: R\$3.857.178,89 (janeiro/2023) - Fls. 1.055/1.057.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Nada consta.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: TERRENO URBANO, situado na rua São Paulo, constituído pelo lote nº 03, quadra nº 07, do lugar denominado "VILA BOA VISTA", no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 10,00m de frente para a Rua São Paulo; 30,00m de ambos os lados e, 10,00m nos fundos, confrontando de um lado com o lote nº 04, de outro com o lote nº 02, e, nos fundos com o lote nº 19; encerrando a área de 300,00m². Contribuinte nº 23211.11.14.0216.00.000.3 (em área maior).

OBSERVAÇÃO: Sobre o terreno do imóvel, encontra-se edificada uma casa com características de uso comercial, encerrando a área total construída de 501,00m². A casa é composta por 3 pavimentos, sendo o 1º pavimento (piso térreo) constituído de um depósito. O 2º pavimento é composto por 5 salas comerciais e 5 banheiros. O 3º pavimento é composto por 5 salas comerciais e 5 banheiros. Conforme consta no laudo

de avaliação de fls. 933/944, existem construções no imóvel não averbadas na matrícula, sendo ônus do arrematante eventual regularização.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 154.480 - 1º CRI de Barueri/SP.

ÔNUS: AV.04 Penhora Exequenda.

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

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$1.664.000,00 (março/2022) - Fls. 933/994.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$1.955.559,82 (outubro/2025), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 21/11/2025 às 14:00 até 26/11/2025 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 26/11/2025 às 14:01 até 16/12/2025 às 14:00 mínimo de **75% (setenta e cinco)** do valor de 1ª Praça, respeitando a quota-parte dos coproprietários, nos termos do art. 843 do CPC e r. decisão de fls. 1.014/1.016.

DO CONDUTOR: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem qualquer garantia, cabendo ao interessado verificar suas condições previamente às datas marcadas para as alienações judiciais eletrônicas.

COMO PARTICIPAR: Os interessados em participar deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar os documentos exigidos. Os lances deverão ser ofertados exclusivamente pela plataforma. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

PAGAMENTOS: O arrematante efetuará o pagamento referente ao(s) bem(ns) arrematado(s) através de guia de depósito judicial no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da praça, que será encaminhada por esse leiloeiro via

e-mail em favor do Juízo responsável. Será devido ao leiloeiro/gestor, comissão no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante diretamente ao leiloeiro/gestora. A comissão devida não está inclusa no valor do lance.

PARCELAMENTO: O arrematante pode pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação nos termos do artigo 895, incisos I e II, CPC, sendo de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, §7º do CPC).

CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES: Em caso de arrematação, o arrematante arcará com os eventuais débitos que recaiam sobre o bem. Quanto às dívidas tributárias, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, conforme disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Eventual irregularidade sobre os imóveis ficará encargo do arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa moratória de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, em favor da leiloeira, sem prejuízo das sanções determinadas pelo MM. Juízo da causa. A leiloeira poderá emitir título de crédito para cobrança, encaminhá-lo a protesto e promover a execução, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32, além de possibilitar a inclusão do arrematante nos órgãos de proteção ao crédito.

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.

MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de pagamento da dívida, remição ou acordo entre as partes, será devido o reembolso das despesas devidamente comprovadas nos autos, inclusive a comissão do leiloeiro, fixada em 5% sobre o valor pago para satisfação da execução, a ser paga pelo(a) executado(a). Na hipótese de pagamento da dívida, remição ou

celebração de acordo entre as partes após a arrematação, será devida, em favor do leiloeiro, comissão correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por meio de penhora sobre o próprio bem levado à praça, em caso de inadimplemento.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas a(s) partes e demais interessados por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos e/ou na pessoa de seus procuradores (sendo dispensada a intimação pessoal), valendo o presente como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, § único e 889, § Único, ambos do CPC.

São Paulo, 03 de outubro de 2025.

Dr. (a) Maria Elizabeth de Oliveira Bortoloto
Juiz (a) de Direito