EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)

À Dra. Maria Elizabeth de Oliveira Bortoloto, M.M. Juíza de Direito da 6ª Vara Cível do Foro de Barueri, Estado de São Paulo.

FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSA, com fulcro nos arts. 879 a 903, do Novo CPC Lei nº 13105/15, regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, PAULO MARCELO SILVA ALMEIDA, matriculado na Jucesp sob n.º 1.308, com endereço profissional na Rua Jonas Ferreira Guimarães nº 184, 3º andar, sala 2 do Galpão 3 em Cidade Aracília, Guarulhos/SP, km 207 – Rodovia Presidente Dutra, Centro Industrial CEP 07250-025, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO N°. 0011219-83.2012.8.26.0068 - CLASSE: Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE: Equipabor Comércio de Máquinas e Serviços LTDA (CNPJ: 04.290.376/0001-39) **EXECUTADOS:** Rubber Hose Indústria de Artefatos de Borracha LTDA (CNPJ: 11.089.124/0001-01); Terezinha de Jesus Pereira (CPF: 713.434.151-87); Luciano Pereira (CPF: 115.346.598-11); Daniel Pereira (CPF: 135.694.988-67). **ADVOGADOS:** Noemia Aparecida Pereira Vieira OAB/SP 104.016; Luciano Pereira OAB/MS 9561. **TERCEIROS INTERESSADOS:** Prefeitura de Santa Rosa de Viterbo (CNPJ: 45.368.545/0001-93); Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo (CNPJ: 46.377.222/0001-29).

PROCESSOS INTERESSADOS: 0016700-96-2008-5.15.0044 da 2ª Vara do Trabalho de São José do Rio Preto – arresto do imóvel objeto deste edital; 0126500-43.2008.5.15.0044 da 1ª Vara do Trabalho de São José do Rio Preto – indisponibilidade de bens em desfavor do executado Daniel Pereira.

DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos totalizam R$ 905.352,85 **(novecentos e cinco mil, trezentos e cinquenta e dois reais e oitenta e cinco centavos)** em fevereiro de 2026, de acordo com a planilha de cálculo juntada à fl. 496. A planilha será atualizada até a homologação da arrematação pela tabela prática do TJ/SP.

DO BEM: UM TERRENO constituído pelos lotes nos 24 e 26, da quadra "A", do loteamento denominado Jardim das Flores, medindo 22,00 m. (vinte e dois metros) de frente e fundos, por 25,00 m. (vinte e cinco metros) de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando a área de 550,00 m². (quinhentos e cinquenta metros quadrados), confrontando pela frente com a Rua Vicente Sério, de um lado com os lotes nº 28 e 29, de outro lado com o lote n° 22, e pelo fundo com os lotes nº 25 e 27. Localização: Situado nesta cidade e comarca de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, na Rua Vicente Sério, lado par, distante 15,00 metros do ponto onde inicia a linha curva, na confluência com a Avenida Ângelo Meloni, e 127,30 metros da Avenida Fiuta Ribeiro Garcia. **Cadastro Municipal nº** 2010113. **Matrícula nº** 10.790 do CRI de Santa Rosa de Viterbo/SP. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Vicente Sério, nº 214 – Jardim das Flores, Santa Rosa de Viterbo/SP, CEP: 14270-000. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$680.000,00 **(seiscentos e oitenta mil reais)** em março de 2023. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R$ 780.698,00 (setecentos e oitenta mil, seiscentos e noventa e oito reais) em maio de 2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIO (A):** Os executados, conforme termo de penhora disponível à fl. 415.

INFORMAÇÃO COMPLEMENTAR: Na certidão de matrícula do imóvel não há averbação de edificação sob o terreno.

OBSERVAÇÃO: Todas as providências e custas relacionadas a desocupação do imóvel (seja do antigo proprietário e/ou eventual inquilino e/ou eventual ocupante), serão providenciadas e arcadas exclusivamente pelo arrematante.

ÔNUS E GRAVAMES: **Av. 01** – aquisição do imóvel pela executada Terezinha de Jesus Pereira e seu cônjuge; **Av. 02** – premonitória na ação em epígrafe; **Av. 03** – óbito do cônjuge da executada Terezinha de Jesus Pereira; **R-04** – partilha da cota-parte do de cujus; **Av. 05** – arresto na execução trabalhista: 0016700-96-2008-5.15.0044; **Av. 06** – Indisponibilidade de bens em desfavor de Daniel Pereira, ação: 0126500-43.2008.5.15.0044. **Av. 07** – penhora exequenda.

OBSERVAÇÃO: Em consulta realizada no portal da Prefeitura do Município de Santa Rosa de Viterbo/SP, não foram localizados débitos fiscais em aberto. Ressalva-se, contudo, a prerrogativa da Fazenda Municipal de apurar e exigir eventuais débitos que venham a ser posteriormente constatados, ainda que referentes a períodos abrangidos pela presente informação.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, nada tendo a opor quanto a vícios aparentes ou ocultos, nos limites do regime da arrematação judicial, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a arrematação e o respectivo auto homologado, eventuais penhoras, arrestos, indisponibilidades e demais gravames inscritos nas matrículas serão cancelados pelo RGI mediante mandado judicial específico, após comprovadas nos autos as intimações previstas no art. 889 do CPC e inexistindo decisão contrária e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que a notificação será procedida pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC. As notificações aos órgãos e Juízos de origem serão providenciadas pelo Leiloeiro, com a juntada das comprovações.

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL: Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do CPC, 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.

LEILÃO - DATAS:

- O 1º leilão terá início em **13/07/2026** a partir das 15:00 horas com encerramento às 15:00 horas em **16/07/2026** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção;
- O 2º leilão que se encerrará em **06/08/2026** a partir das 15:00 horas, com lances a partir de **50% (cinquenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial PAULO MARCELO SILVA ALMEIDA – JUCESP nº 1.308.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.upleilao.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado. As notificações pessoais previstas no art. 889 do CPC serão realizadas independentemente da publicação deste edital.

PAGAMENTO DO LOTE: O pagamento poderá ser à vista ou parcelado, nos termos do art. 895 do CPC. Na hipótese de parcelamento, o interessado deverá formular proposta **expressa antes do encerramento do leilão**, conforme estabele o artigo 895 incisos I e II do CPC, com entrada mínima de 25% e o saldo em até 30 parcelas mensais e sucessivas, corrigidas pela Tabela Prática do TJ/SP e acrescidas de juros de 1% ao mês, garantindo a proposta por fiança bancária, seguro-garantia judicial ou hipoteca do próprio bem. O inadimplemento de qualquer parcela acarretará vencimento antecipado do saldo, perda dos valores pagos em favor da execução e demais sanções legais. Ressalva-se expressamente que a apresentação de lance à vista de acordo com o artigo 895 §7º do CPC prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro é de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação paga pelo arrematante em 24 horas, não incuída no valor do lance, nos termos da Res. CNJ 236/2016, através de guia de depósito bancário. Consumada a arrematação nos termos do art. 903 caput do CPC a arrematação é considerada perfeita, acaba e irretratável, ressalvadas as situações previstas no art. 903 §1º do CPC.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de **1%** (**hum por cento**) sobre o valor do acordo, remissão ou adjudicação, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do CPC, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

DESISTÊNCIA DA ARREMATAÇÃO: O arrematante que injustificadamente frustrar a arrematação, não comprovar as hipóteses do artigo 903 §5º incisos I, II e III, deixar de honrar o lance ofertado ou descumprir as condições previstas neste edital ficará sujeito ao pagamento de multa a ser fixada pelo MM. Juízo, sem perdas e danos e demais cominações cabíveis.

ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (**três**) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do CPC). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

VISITAÇÃO: Desde que previamente autorizada a visitação, esta deverá ser agendada junto ao Leiloeiro, por meio do e-mail comercial@upleilao.com.br, Fica, desde já, autorizado o acompanhamento por Oficial de Justiça e, se necessário, o auxílio de força policial para cumprimento da diligência.

Tratando-se de imóvel desocupado, autoriza-se, ainda, que o Leiloeiro se fazer acompanhar por chaveiro, a fim de viabilizar o acesso ao bem. Outrossim, ficam igualmente autorizados os prepostos do Leiloeiro, devidamente identificados, a realizara captação de imagens e demais registros fotográficos diretamente no local, para posterior disponibilização no portal eletrônico do leiloeiro, com o objetivo de proporcionar aos licitantes o pleno conhecimento das características do bem. Na hipótese de impossibilidade de obtenção de imagens "in loco", por qualquer motivo, poderá o leiloeiro utilizar imagens meramente ilustrativas, tais como aquelas extraídas de plataformas digitais públicas, a exemplo do Google Maps, as quais possuem caráter exclusivamente informativo e aproximativo. Conforme o Art. 889 do CPC/2015, uma vez notificados, compete aos interessados a prévia verificação das condições do bem, inclusive mediante visitação, presumindo-se que a arrematação se dá no estado em que se encontra

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse (art. 901 §1º do CPC), que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante com o art. 903, § 3º, do CPC.

SISTEMA - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos:

- **I –** Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for);
- **II –** Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do CPC).

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site www.upleilao.com.br, do endereço de e-mail: comercial@upleilao.com.br ou número de telefone: (11) 99646-6233.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: As intimações pessoais exigidas pelo art. 889 do CPC (partes, cônjuge, coproprietário, credores com garantia real e demais interessados) serão realizadas. A publicação deste edital, em rede mundial de computadores, na forma do art. 887 §2º, do CPC, supre a ciência apenas na hipótese de incuscesso das intimações pessoais. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.upleilao.com.br, conforme previsto no art. 887, §2°, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e sanções civis, processuais e penais cabíveis no CPC, Código Penal, Resolução CNJ n° 236/2016, Decreto n° 21.981/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Barueri, 19 de maio de 2026

_____

Dra. Maria Elizabeth de Oliveira Bortoloto

Juíza de Direito