

EDITAL DE LEILÃO

O Douto Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público, na modalidade eletrônica, pelo Leiloeiro Oficial Erick Soares Teles, JUCESP nº 1.197, através do site www.positivoleiloes.com.br.

PROCESSO: [1005113-24.2014.8.26.0099](#) - Execução de Título Extrajudicial
EXEQUENTE: **ADGM BANCO SECURITIZADORA DE CRÉDITO S/A** - CNPJ 34.999.366/0001-38 .
EXECUTADO: **BARILE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ARTEFATOS DE METAIS LTDA.** - CNPJ 59.281.030/0001-66 e **JOÃO FAUSTINO DA NÓBREGA** - CPF 667.845.068-04
INTERESSADOS: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ 46.395.000/0001-39;
PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA, inscrita no CNPJ 45.279.627/0001-61;
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA, inscrito no CNPJ 00.375.972/0001-60;
JOSÉ LUIZ SCABORA, inscrito no CPF 102.193.368-65;
ROGÉRIO BUENO ALTAFINI, inscrito no CPF 050.055.538-94;
bem como os credores e interessados constantes das averbações de hipoteca, penhoras e indisponibilidades registradas nas matrículas, especialmente nos:
AUTOS Nº 1005113-24.2014.8.26.0099 – 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista/SP;
AUTOS Nº 0010369-09.2014.5.15.0038 – Vara do Trabalho de Bragança Paulista/SP – TRT da 15ª Região;
AUTOS Nº 1500015922015 – Foro Distrital de Guararema/SP;
AUTOS Nº 1002379-59.2014.8.26.0048 – 3ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP;
AUTOS Nº 1030839-89.2017.8.26.0100 – 32ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP;
AUTOS Nº 1001925-93.2017.5.02.0080 – 80ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP;
AUTOS Nº 1004955-26.2014.8.26.0565 – 4ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul/SP;
AUTOS Nº 1001858-87.2017.5.02.0029 – 29ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP;
AUTOS Nº 1001921-20.2016.5.02.0071 – 71ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP;
AUTOS Nº 1000155-04.2017.5.02.0068 – GAEPP do TRT da 2ª Região;
AUTOS Nº 1001937-26.2017.5.02.0010 – GAEPP do TRT da 2ª Região;
AUTOS Nº 0012162-40.2014.5.03.0030 – 2ª Vara do Trabalho de Contagem/MG;
AUTOS Nº 1000021-65.2014.8.26.0099 – 2ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista/SP;
AUTOS Nº 1001813-71.2016.5.02.0012 – 12ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; e
AUTOS Nº 0000030-22.2022.8.26.0048 – 3ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP.

1º LEILÃO: início em **11/09/2026**, às **14h00min**, e término em **15/09/2026**, às **14h00min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:
2º LEILÃO: com término em **06/10/2026**, a partir das **14h00min**;
LANCE MÍNIMO: **60% (sessenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DOS BENS:

LOTE 1 -UM TERRENO situado à Rua Sardinha da Silveira, correspondente ao lote nº 36, da quadra 6, do Jardim França, no 22º subdistrito - Tucuruvi, medindo 11,00m de frente para a referida rua, por 27,30m da frente aos fundos, no lado direito (de quem do terreno olha para a rua), a 28,50m no lado esquerdo, tendo nos fundos a largura de 11,40m, encerrando a área de 307m², confinando no lado direito com o lote nº 37, no lado esquerdo com o lote nº 35, e nos fundos com os lotes nºs 9 e 10, todos da mesma

quadra 6, achando-se localizado no lado direito de quem da Rua Araucária (da qual dista 83,65m mais ou menos) entra pela referida Rua Sardinha da Silveira. Foi edificado no terreno da matrícula, um prédio que recebeu o nº 297 da Rua Sardinha da Silveira, com 331,25m² de área construída Cadastro Municipal nº 070.198.0037-8. **MATRÍCULA Nº 102.437** do 15º CRI de São Paulo/SP. De acordo com o LAUDO: *O imóvel possui 2 suítes, 3 quartos, 1 banheiro, 1 lavabo, 1 closet, 1 salão com lareira e sacada, 1 sala, copa e cozinha. Na parte de baixo do imóvel existe 1 quarto com armário, 1 salão de festas com 2 banheiros, uma área com piscina, 1 lavandeira e um espaço com churrasqueira e garagem para 3 carros, sendo que a pintura está regular e pisos e janelas precisando de alguns reparos. O imóvel precisa de alguns reparos e está em estado regular.* **LOCALIZAÇÃO:** Rua Sardinha da Silveira, 297, Jardim Franca, São Paulo, SP, 02.339-060. **FIEL DEPOSITÁRIO:** o Executado.

ÔNUS L.1 - (i) R.08 (23/04/2014) - HIPOTECA em favor de ARMCO DO BRASIL S/A., para garantia das obrigações assumidas por Barile Indústria e Comércio de Artefatos de Metais Ltda., figurando João Faustino da Nóbrega como interveniente hipotecante e devedor solidário, no valor de R\$ 4.965.144,88, recaindo sobre 50% do imóvel; **(ii) AV.09 (07/10/2015)** - PENHORA oriunda do Processo nº 1005113-24.2014.8.26.0099, do 1º Ofício Cível do Foro Central de Bragança Paulista/SP, requerida por ARMCO DO BRASIL S/A. em face de Barile Indústria e Comércio de Artefatos de Metais Ltda. e João Faustino da Nóbrega, no valor de R\$ 8.196.239,31; **(iii) AV.10 (17/07/2016)** - INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 0010369-09.2014.5.15.0038, da Vara do Trabalho de Bragança Paulista/SP – TRT da 15ª Região; **(iv) AV.13 (10/06/2019)** - PENHORA oriunda do Processo nº 1002379-59.2014.8.26.0048, do 3º Ofício Judicial do Foro Central de Atibaia/SP, requerida por Desenvolve SP – Agência de Fomento do Estado de São Paulo S/A., recaindo sobre 50% do imóvel, para garantia de R\$ 97.057,01; **(v) AV.14 (16/04/2020)** - PENHORA oriunda do Processo nº 1030839-89.2017.8.26.0100, do 32º Ofício Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por Atlântica Equipamentos e Peças EIRELI, recaindo sobre 50% do imóvel, para garantia de R\$ 4.025,32; **(vi) AV.15 (13/05/2020)** - PENHORA oriunda do Processo nº 1001925-93.2017.5.02.0080, da 80ª Vara do Trabalho da Capital/SP – TRT da 2ª Região, requerida por Julio Neto de Sousa, recaindo sobre 50% do imóvel, para garantia de R\$ 20.000,00; **(vii) AV.16 (13/05/2020)** - INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 1004955-26.2014.8.26.0565, do 4º Ofício Cível de São Caetano do Sul/SP; **(viii) AV.17 (08/07/2020)** - INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 1001858-87.2017.5.02.0029, do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução do TRT da 2ª Região; **(ix) AV.18 (28/07/2020)** - INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 1001921-20.2016.5.02.0071, do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução do TRT da 2ª Região; **(x) AV.19 (24/11/2020)** - INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 1000155-04.2017.5.02.0068, do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial (GAEPP) do TRT da 2ª Região; **(xi) AV.20 (09/08/2021)** - INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 1001937-26.2017.5.02.0010, do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial (GAEPP) do TRT da 2ª Região; **(xii) AV.21 (21/03/2022)** - INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 0012162-40.2014.5.03.0030, da 2ª Vara do Trabalho de Contagem/MG – TRT da 3ª Região; **(xiii) AV.22 (22/03/2022)** - PENHORA oriunda do Processo nº 1000021-65.2014.8.26.0099, do 2º Ofício Cível do Foro Central de Bragança Paulista/SP, requerida por General Fix Indústria, Comércio, Importação e Exportação Ltda., recaindo sobre 50% do imóvel, para garantia de R\$ 85.623,98, posteriormente atualizada pela **AV.23 (14/06/2022)**, passando o débito para R\$ 94.186,37; **(xiv) AV.24 (04/10/2022)** - INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 0000861-83.2011.5.02.0433, do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial (GAEPP) do TRT da 2ª Região; **(xv) AV.25 (11/11/2022)** - PENHORA oriunda do Processo nº 1001921-20.2016.5.02.0071, da 71ª Vara do Trabalho da Capital/SP – TRT da 2ª Região, requerida por João Rodrigues Coelho, recaindo sobre 100% do imóvel, para garantia de R\$ 24.450,00; **(xvi) AV.26 (17/03/2023)** - PENHORA oriunda do Processo nº 0010369-09.2014.5.15.0038, da Vara do Trabalho de Bragança Paulista/SP – TRT da 15ª Região, requerida por Francileudo Alves de Sousa, recaindo sobre 100% do imóvel, para garantia de R\$ 5.600.000,00; **(xvii) AV.27 (31/03/2023)** - PENHORA oriunda do Processo nº 1001858-87.2017.5.02.0029, da 29ª Vara do Trabalho da Capital/SP – TRT da 2ª Região, requerida por Franciedo José Antunes, recaindo sobre 50% do imóvel; **(xviii) AV.28 (06/04/2023)** - INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 1001937-26.2017.5.02.0010, do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial (GAEPP) do TRT da 2ª Região; **(xix) AV.29 (06/04/2023)** - INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 0012319-07.2014.5.03.0032, da 4ª Vara do Trabalho de Contagem/MG – TRT da 3ª Região; **(xx) AV.30 (25/08/2023)** - INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 1001909-52.2017.5.02.0012, do

Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial (GAEPP) do TRT da 2ª Região; **(xxi) AV.31 (13/10/2023)** - INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 0010553-74.2018.5.03.0032, da 6ª Vara do Trabalho de Contagem/MG – TRT da 3ª Região; **(xxii) AV.32 (22/11/2023)** - INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 0011978-70.2014.5.03.0164, da 6ª Vara do Trabalho de Contagem/MG – TRT da 3ª Região; **(xxiii) AV.33 (25/06/2024)** - PENHORA oriunda do Processo nº 1001813-71.2016.5.02.0012, da 12ª Vara do Trabalho do Foro Central da Capital/SP – TRT da 2ª Região, requerida por Jefferson Rodrigues dos Santos Simões, recaindo sobre 50% do imóvel, para garantia de R\$ 17.270,00; **(xxiv) AV.34 (16/10/2024)** - INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 0011787-71.2016.5.03.0029, da 1ª Vara do Trabalho de Contagem/MG – TRT da 3ª Região; **(xxv) AV.35 (18/02/2025)** - INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 0012600-29.2015.5.03.0031, da 3ª Vara do Trabalho de Contagem/MG – TRT da 3ª Região; **(xxvi) AV.36 (08/10/2025)** - Averbação para constar o CEP do imóvel (02.339-060); **(xxvii) AV.37 (08/10/2025)** - PENHORA oriunda do Processo nº 0000030-22.2022.8.26.0048, da 3ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por Elektro Redes S.A., recaindo sobre 50% do imóvel, para garantia de R\$ 938.266,43; **(xxviii) AV.38 (31/10/2025)** - INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 0011462-93.2016.5.03.0030, da 2ª Vara do Trabalho de Contagem/MG – TRT da 3ª Região; e **(xxix) AV.39 (08/07/2026)** - INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 1000027-19.2016.5.02.0003, do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial (GAEPP) do TRT da 2ª Região.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS L.1: Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura Municipal de São Paulo, constam débitos tributários no valor de R\$ 338.925,84 até julho/2026.

VALOR DE AVALIAÇÃO L.1: R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais), em março/2025, que atualizado, corresponde à **R\$ R\$ 1.706.297,37 (um milhão, setecentos e seis mil, duzentos e noventa e sete e quatro reais e trinta e sete centavos)**, para agosto/2026.

LOTE 2 - IMÓVEIS RURAIS, constituídos por duas áreas de terras contíguas, situadas no Bairro da Moenda, Zona Rural do Município de Joanópolis/SP, Comarca de Piracaia/SP, objeto das Matrículas nº 4.460 e 7.810 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piracaia/SP, a seguir descritas: **(i) UMA GLEBA** com 7,260 ha. situado no Bairro da Moenda, Zona Rural, município de Joanópolis, Comarca de Piracaia do Estado de São Paulo, que possui uma confrontação irregular com as seguintes características: "Parte da estaca nº 0, segue pela lateral direita da estrada de servidão, confrontando com Cândido Fernandes da Silveira, na extensão de 125,00 m. até a estaca nº 1 e em seguida deflete à direita e segue num rumo SE e na extensão de 113,00 m. e num rumo SW, na extensão de 369,73 m. até a estaca nº 3; desta estaca deflete à direita e segue confrontando com Geraldo Ramos, num rumo NW e na extensão de 54,16 m. até a estaca nº 4; desta estaca deflete à direita e segue confrontando com Dinu Manoele num rumo NE e na extensão de 174,62 m. e num rumo NI, na extensão de 230,00 m. até a estaca nº 6; desta estaca deflete à direita e segue pela lateral direita de uma estrada de servidão, confrontando com Narciso Henrique de Moraes, na extensão de 177,00 m. até a estaca nº 7, e em seguida deflete à direita e segue num rumo SE e na extensão de 28,00 m. até a estaca nº 0, onde teve início e finda." Cadastrado no INCRA sob nº 634.042.003.271/1 – Ano de 1982 – Valor Venal Cr\$ 9.432.808,00 – área total 355,7 ha. – área utilizada 127,8 ha. – área aproveitável 127,30 ha. mod. fiscal 24,0 – nº de mod. fiscais 12,91 – fração mínima de parcelamento 15,0. Cadastrado no INCRA sob nº 634.042.003.271/1. **MATRÍCULA Nº 4.460** do CRI de Piracaia/SP; e **(ii) UMA ÁREA DE TERRAS**, de 37.000,00 metros quadrados, situado no Bairro do Moenda, do município de Joanópolis, desta Comarca, com as seguintes medidas e confrontações: Formato irregular que parte da estaca 0 e segue a lateral direita da estrada de servidão, confrontando do lado oposto com Cândido Fernandes da Silveira, sentido bairro-cidade, na extensão de 85,00 metros até a estaca nº 01; desta estaca deflete à esquerda e segue pela lateral direita da estrada municipal, sentido cidade-bairro, na extensão de 646,00 metros até a estaca nº 02; deflete à direita e confrontando com Cândido Fernandes Silveira, num rumo SE e na extensão de 132,50 metros até a estaca nº 0 onde teve início e finda. Cadastrado no INCRA não localizado. **MATRÍCULA Nº 7.810** do CRI de Piracaia/SP. **De acordo com o LAUDO:** As edificações, instalações e benfeitorias do imóvel, perfazem um total de 565,00 m² de área construída. **LOCALIZAÇÃO:** Estrada Geraldo Maximo Carvalho, Km 04, Moenda, Joanópolis/SP. **FIEL DEPOSITÁRIO:** o Executado

ÔNUS L.2 - Constan das matrículas: **(i) R.09 (20/03/2014) da Matrícula nº 4.460 e R.11 (20/03/2014) da Matrícula nº 7.810** – HIPOTECA de 1º grau em favor da ARMCO DO BRASIL S/A., para garantia das obrigações assumidas por Barile Indústria e Comércio de Artefatos de Metais Ltda., figurando João Faustino da Nóbrega como interveniente hipotecante e devedor solidário, constando o valor de R\$ 1.500.000,00 na Matrícula nº 4.460 e de R\$ 965.144,88 na Matrícula nº 7.810; **(ii) AV.10 (07/10/2015) da Matrícula nº 4.460 e AV.12 (07/10/2015) da Matrícula nº 7.810** – PENHORA oriunda do Processo nº 1005113-24.2014.8.26.0099, do 1º Ofício Cível do Foro Central de Bragança Paulista/SP, requerida por ARMCO DO BRASIL S/A., no valor de R\$ 8.196.239,31; **(iii) AV.11 (20/07/2016) da Matrícula nº 4.460 e AV.13 (20/07/2016) da Matrícula nº 7.810** – INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 00103690920145150038, da Vara do Trabalho de Bragança Paulista/SP, em face de João Faustino da Nóbrega; **(iv) AV.12 (24/07/2018) da Matrícula nº 4.460 e AV.14 (24/07/2018) da Matrícula nº 7.810** – INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 1500015922015, do Foro Distrital de Guararema/SP, posteriormente cancelada, respectivamente, pelas **AV.13 (27/11/2018) e AV.15 (27/11/2018)**; **(v) AV.14 (04/01/2019) da Matrícula nº 4.460 e AV.16 (04/01/2019) da Matrícula nº 7.810** – PENHORA oriunda do Processo nº 103690920145150038, da 15ª Vara do Trabalho de Bragança Paulista/SP, requerida por Francileudo Alves de Sousa, no valor de R\$ 5.600.000,00; **(vi) AV.15 (27/05/2020) da Matrícula nº 4.460 e AV.17 (27/05/2020) da Matrícula nº 7.810** – INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 10049552620148260565, do 4º Ofício Cível de São Caetano do Sul/SP; **(vii) AV.16 (28/07/2020) da Matrícula nº 4.460 e AV.18 (28/07/2020) da Matrícula nº 7.810** – INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 10018588720175020029, do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução do TRT da 2ª Região; **(viii) AV.17 (23/09/2020) da Matrícula nº 4.460 e AV.19 (23/09/2020) da Matrícula nº 7.810** – INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 10019212020165020071, do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução do TRT da 2ª Região; **(ix) AV.18 (02/12/2020) da Matrícula nº 4.460 e AV.20 (02/12/2020) da Matrícula nº 7.810** – INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 10001550420175020068, do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial (GAEPP) do TRT da 2ª Região; **(x) AV.19 (13/09/2021) da Matrícula nº 4.460 e AV.21 (13/09/2021) da Matrícula nº 7.810** – INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 10019372620175020010, do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial (GAEPP) do TRT da 2ª Região; **(xi) AV.20 (29/03/2022) da Matrícula nº 4.460 e AV.22 (29/03/2022) da Matrícula nº 7.810** – INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 00121624020145030030, da 2ª Vara do Trabalho de Contagem/MG; **(xii) AV.21 (20/10/2022) da Matrícula nº 4.460 e AV.23 (20/10/2022) da Matrícula nº 7.810** – INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 00008618320115020433, do TRT da 2ª Região; **(xiii) AV.22 (13/04/2023) da Matrícula nº 4.460 e AV.24 (13/04/2023) da Matrícula nº 7.810** – INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 00123190720145030032, da 4ª Vara do Trabalho de Contagem/MG; **(xiv) AV.23 (23/10/2023) da Matrícula nº 4.460 e AV.25 (23/10/2023) da Matrícula nº 7.810** – INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 00105537420185030032, da 6ª Vara do Trabalho de Contagem/MG; **(xv) AV.24 (08/11/2023) da Matrícula nº 4.460 e AV.26 (08/11/2023) da Matrícula nº 7.810** – INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 10019095220175020012, do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial (GAEPP) do TRT da 2ª Região; **(xvi) AV.25 (28/11/2023) da Matrícula nº 4.460 e AV.27 (28/11/2023) da Matrícula nº 7.810** – INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 00119787020145030164, da 6ª Vara do Trabalho de Contagem/MG; **(xvii) AV.26 (11/10/2024) da Matrícula nº 4.460 e AV.28 (11/10/2024) da Matrícula nº 7.810** – INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 00117877120165030029, da 1ª Vara do Trabalho de Contagem/MG; **(xviii) AV.27 (19/02/2025) da Matrícula nº 4.460 e AV.29 (19/02/2025) da Matrícula nº 7.810** – INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 00126002920155030031, da 3ª Vara do Trabalho de Contagem/MG; **(xix) AV.28 (31/10/2025) da Matrícula nº 4.460 e AV.30 (31/10/2025) da Matrícula nº 7.810** – INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 00114629320165030030, da 2ª Vara do Trabalho de Contagem/MG; e **(xx) AV.29 (23/06/2026) da Matrícula nº 4.460 e AV.31 (23/06/2026) da Matrícula nº 7.810** – INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 1000027-19.2016.5.02.0003, do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial (GAEPP) do TRT da 2ª Região.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS L.2 : Não foi possível identificar a existência de débitos tributários sobre os imóveis, no entanto, mesmo que existam, estes não serão de responsabilidade do arrematante..

VALOR DE AVALIAÇÃO L.2 : R\$ 3.015.000,00 (três milhões e quinze mil reais), em março/2025, que atualizado, corresponde à **R\$ R\$ 3.215.300,90 (três milhões, duzentos e quinze mil, trezentos reais e noventa centavos)**, para agosto/2026.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 33.546.268,77 (trinta e três milhões, quinhentos e quarenta e seis mil, duzentos e sessenta e oito reais e setenta e sete centavos), em julho de 2026 (fls. 1.460/1.461), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial ERICK SOARES TELES, inscrito na JUCESP sob nº 1.197, com escritório profissional à Av. Paulista, nº 1.499, conj. nº 601, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP: 01311-928, e-mail contato@positivoleiloes.com.br, telefone (11) 91112-4855, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do site Positivo Leilões, endereço eletrônico www.positivoleiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação até 48h úteis antes da data prevista para o encerramento de cada leilão, sob pena de não serem analisados, devendo ainda, se requerido pelo Leiloeiro, apresentar certidões de idoneidade e prova de capacidade financeira para a devida aprovação, se for o caso; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@positivoleiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; 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 disponível, mediante prévio agendamento, e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão e às regras de utilização da plataforma de leilão, que serão aceitas no momento do cadastro e estão disponíveis para consulta no site; g) o cadastramento e a participação no leilão implicará na aceitação da integralidade das disposições previstas na Resolução CNJ nº 236/2016³, assim como das demais condições estipuladas neste edital.

II - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: eventuais débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU ou ITR) ou propter rem (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores¹. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes do encerramento do certame. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

III - PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: a) **À VISTA:** a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) **PARCELADO:** sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo índice da Tabela Prática do Tribunal e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante envio de lance à prazo, a ser preenchido diretamente no site de leilão, antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo. c) **CRÉDITO:** se o exequente arrematar os bens 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. Após a arrematação, o leiloeiro encaminhará a referida guia ao e-mail de cadastro do arrematante. Caberá ao arrematante conferir atentamente os dados na guia de

¹ Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

pagamento, sendo facultado ao próprio arrematante emití-la diretamente no Portal de Custas do Tribunal de Justiça de São Paulo, através do link: <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>.

IV - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de transferência bancária em favor do Leiloeiro ou outro meio por ele indicado e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@positivoleiloes.com.br. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro a cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

V - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação e comissão do leiloeiro, o licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de seus lances caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão e/ou até o trânsito em julgado da decisão que homologar o lance vencedor. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro, a título de multa por inadimplência.

VI - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre arrematante e leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

VII - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes do processo, por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade deste edital em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.positivoleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021, art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de 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.

Bragança Paulista, 18 de agosto de 2026

DANIELA AOKI DE ANDRADE MARIA ORLANDI

Juíza de Direito