

EDITAL DE LEILÃO

O Douto Juízo da 3ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa da Comarca de São Paulo/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: [1000919-33.2018.8.26.0004](#) - Execução de Título Extrajudicial.
EXEQUENTE: **LIEBHERR BRASIL GUINDASTES E MÁQUINAS OPERATRIZES LTDA** - CNPJ 44.021.095/0001-03.
EXECUTADOS: **ANTURIO LTDA – EPP** - CNPJ 03.502.529/0001-00;
ABRAHIM BACIL JÚNIOR - CPF 010.382.018-37.
INTERESSADOS: **ANTONIO BRAZ FRANZÃO** - CPF 042.136.908-65;
PREFEITURA DE GUARUJÁ - CNPJ 44.959.021/0001-04

1º LEILÃO: início em **25/05/2026**, às **11h00min**, e término em **28/05/2026**, às **11h00min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO: com término em **17/06/2026**, às **11h00min**;
LANCE MÍNIMO: **80% (oitenta por cento)**¹ do valor da avaliação.

DESCRIÇÃO DO BEM: **IMÓVEL COMERCIAL COM A.T. 2.390,50M²**, localizado na Vila Ligia, em Guarujá, com frente para a Av. Antônio Correia e Rua Anselmo Garcia, composto pelas matrículas nºs 65.174, 65.702, 61.139 e 68,836, todas do 1º CRI de Guarujá/SP, descritas a seguir:

- **MATRÍCULA: 65.174 - LOTE Nº 04 DA QUADRA Nº 44, DO LOTEAMENTO VILA LIGIA**, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, medindo 10,50m de frente para a Avenida 03, por 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados tendo nos fundos 10,50m, com a área de 262,50m², confrontando de um lado com o lote 03, de outro lado com a lote 05 e nos fundos com o lote 08. CONTRIBUINTE: 2-0198-004-000. **ÔNUS:** **(i)** Av.5 - averbação de ofício informando que parte do terreno localiza-se em faixa de marinha; **(ii)** Av.8 - penhora sobre a parte ideal de 50% do imóvel, decorrente de execução trabalhista (Processo nº 1000631-12.2017.5.02.0078), movida por Lisande dos Santos contra Abraham Bacil Júnior; **(iii)** Av.9 - penhora sobre a totalidade do imóvel, decorrente de execução civil (Processo nº 1000919-33.2018.8.26.0004), movida pela Exequente contra os Executados; **(iv)** Av.10 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1000594-91.2017.5.02.0075, contra Abraham Bacil Júnior; **(v)** Av.11 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1001373-41.2019.5.02.0261, contra Abraham Bacil Júnior; **(vi)** Av.12 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1000603-04.2017.5.02.0059, contra Abraham Bacil Júnior; **(vii)** Av.13 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1000550-23.2017.5.02.0059, contra Abraham Bacil Júnior; **(viii)** Av.14 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1000073-95.2016.5.02.0071, contra Abraham Bacil Júnior; **(ix)** Av.15 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1000566-16.2017.5.02.0046, contra Abraham Bacil Júnior; **(x)** Av.16 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1000539-65.2017.5.02.0003, contra Abraham Bacil Júnior; **(xi)** Av.17 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1000212-60.2016.5.02.0002, contra Abraham Bacil Júnior; **(xii)** Av.18 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1001599-34.2017.5.02.0016, contra Abraham Bacil Júnior; **(xiii)** Av.19 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1001956-29.2017.5.02.0011, contra Abraham Bacil Júnior; e **(xiv)** Av.20 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº

¹ Conforme determinado em decisão de fls. 1.000, eventuais lances abaixo de 90%, serão analisados pelo juízo para eventual deferimento ou não. Além disso, referida decisão fixou como lance mínimo aceitável o correspondente a 80% do valor do bem, tendo em vista a localização privilegiada dos imóveis e a existência de coproprietário.

1000007-59.2017.5.02.0046, contra Abraham Bacil Júnior. DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Conforme certidão retirada no site da Prefeitura de Guarujá/SP, não constam débitos de IPTU sobre este lote.

- **MATRÍCULA: 65.702 - LOTE Nº 05 DA QUADRA Nº 44, DO LOTEAMENTO VILA LIGIA**, situado nesta cidade município e comarca de Guarujá-SP, medindo 10,50m de frente para a Avenida 3, por 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos 10,50m, com a área de 262,50m², confrontando de um lado com o lote 04, de outro lado com o lote 06 e nos fundos com o lote nº 08. CONTRIBUINTE: 2-0198-005-000. ÔNUS: **(i)** Av.5 - averbação de ofício informando que parte do terreno localiza-se em faixa de marinha; **(ii)** Av.8 - penhora sobre a parte ideal de 50% do imóvel, decorrente de execução trabalhista (Processo nº 1000631-12.2017.5.02.0078), movida por Lisande dos Santos contra Abraham Bacil Júnior; **(iii)** Av.9 - penhora sobre a totalidade do imóvel, decorrente de execução civil (Processo nº 1000919-33.2018.8.26.0004), movida pela Exequente contra os Executados; **(iv)** Av.10 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1000594-91.2017.5.02.0075, contra Abraham Bacil Júnior; **(v)** Av.11 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1001373-41.2019.5.02.0261, contra Abraham Bacil Júnior; **(vi)** Av.12 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1000603-04.2017.5.02.0059, contra Abraham Bacil Júnior; **(vii)** Av.13 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1000550-23.2017.5.02.0059, contra Abraham Bacil Júnior; **(viii)** Av.14 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1000073-95.2016.5.02.0071, contra Abraham Bacil Júnior; **(ix)** Av.15 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1000566-16.2017.5.02.0046, contra Abraham Bacil Júnior; **(x)** Av.16 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1000539-65.2017.5.02.0003, contra Abraham Bacil Júnior; **(xi)** Av.17 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1000212-60.2016.5.02.0002, contra Abraham Bacil Júnior; **(xii)** Av.18 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1001599-34.2017.5.02.0016, contra Abraham Bacil Júnior; **(xiii)** Av.19 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1001956-29.2017.5.02.0011, contra Abraham Bacil Júnior; e **(xiv)** Av.20 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1000007-59.2017.5.02.0046, contra Abraham Bacil Júnior. DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Conforme certidão retirada no site da Prefeitura de São Paulo/SP, constam débitos de IPTU sobre este lote no valor de R\$421,18 (quatrocentos e vinte e um reais e dezoito centavos).
- **MATRÍCULA: 61.139 - LOTE Nº 06 DA QUADRA 44, DO LOTEAMENTO VILA LIGIA**, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, medindo 10,50 metros de frente para a Avenida 3, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados tendo nos fundos 10,50 metros, com a área de 262,50 metros, confrontando de um lado com o lote 07, de outro lado com o lote 05 e nos fundos com o lote 08. CONTRIBUINTE: 2-0198-006-000. ÔNUS: **(i)** Av.6 - averbação de ofício informando que parte do terreno localiza-se em faixa de marinha; **(ii)** Av.9 - penhora sobre a parte ideal de 50% do imóvel, decorrente de execução trabalhista (Processo nº 1000631-12.2017.5.02.0078), movida por Lisande dos Santos contra Abraham Bacil Júnior; **(iii)** Av.10 - penhora sobre a totalidade do imóvel, decorrente de execução civil (Processo nº 1000919-33.2018.8.26.0004), movida pela Exequente contra os Executados; **(iv)** Av.11 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1000594-91.2017.5.02.0075, contra Abraham Bacil Júnior; **(v)** Av.12 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1001373-41.2019.5.02.0261, contra Abraham Bacil Júnior; **(vi)** Av.13 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1000603-04.2017.5.02.0059, contra Abraham Bacil Júnior; **(vii)** Av.14 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1000550-23.2017.5.02.0059, contra Abraham Bacil Júnior; **(viii)** Av.15 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1000073-95.2016.5.02.0071, contra Abraham Bacil Júnior; **(ix)** Av.16 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1000566-16.2017.5.02.0046, contra Abraham Bacil Júnior; **(x)** Av.17 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1000539-65.2017.5.02.0003, contra Abraham Bacil Júnior; **(xi)** Av.18 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº

1000212-60.2016.5.02.0002, contra Abraham Bacil Júnior; **(xii)** Av.19 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1001599-34.2017.5.02.0016, contra Abraham Bacil Júnior; **(xiii)** Av.20 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1001956-29.2017.5.02.0011, contra Abraham Bacil Júnior; e **(xiv)** Av.21 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1000007-59.2017.5.02.0046, contra Abraham Bacil Júnior. DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Conforme certidão retirada no site da Prefeitura de São Paulo/SP, constam débitos de IPTU sobre este lote no valor de R\$6.231,12 (seis mil, duzentos e trinta e um reais e doze centavos).

- **MATRÍCULA 68.836: - UM TERRENO FORMADO PELOS LOTES NºS 08 E 09, DESIGNADO COMO LOTE 8-A DA QUADRA 44 DA VILA LIGIA**, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., medindo 25,00 metros de frente para a rua Anselmo Garcia, pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno mede 69,00 metros onde confronta com os lotes 01,- 02, 03, 04, 05, 06 e 07, pelo lado esquerdo mede 57,00 metros onde confronta com o lote 10 e pelos fundos mede 31,50 metros onde confronta com o Rio do Meio, encerrando a área de 1.603,00 metros quadrados. CONTRIBUINTE: 2-0198-008-000.ÔNUS: **(i)** Av.4 - averbação de ofício informando que parte do terreno localiza-se em faixa de marinha; **(ii)** Av.7 - penhora sobre a parte ideal de 50% do imóvel, decorrente de execução trabalhista (Processo nº 1000631-12.2017.5.02.0078), movida por Lisande dos Santos contra Abraham Bacil Júnior; **(iii)** Av.8 - penhora sobre a totalidade do imóvel, decorrente de execução civil (Processo nº 1000919-33.2018.8.26.0004), movida pela Exequente contra os Executados; **(iv)** Av.9 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1000594-91.2017.5.02.0075, contra Abraham Bacil Júnior; **(v)** Av.10 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1001373-41.2019.5.02.0261, contra Abraham Bacil Júnior; **(vi)** Av.11 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1000603-04.2017.5.02.0059, contra Abraham Bacil Júnior; **(vii)** Av.12 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1000550-23.2017.5.02.0059, contra Abraham Bacil Júnior; **(viii)** Av.13 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1000073-95.2016.5.02.0071, contra Abraham Bacil Júnior; **(ix)** Av.14 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1000566-16.2017.5.02.0046, contra Abraham Bacil Júnior; **(x)** Av.15 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1000539-65.2017.5.02.0003, contra Abraham Bacil Júnior; **(xi)** Av.16 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1000212-60.2016.5.02.0002, contra Abraham Bacil Júnior; **(xii)** Av.17 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1001599-34.2017.5.02.0016, contra Abraham Bacil Júnior; **(xiii)** Av.18 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1001956-29.2017.5.02.0011, contra Abraham Bacil Júnior; e **(xiv)** Av.19 - determinada indisponibilidade de bens, nos autos do processo nº 1000007-59.2017.5.02.0046, contra Abraham Bacil Júnior. DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Conforme certidão retirada no site da Prefeitura de São Paulo/SP, constam débitos de IPTU sobre este lote no valor de R\$28.526,78 (vinte e oito mil, quinhentos e vinte e seis reais e setenta e oito centavos).

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 6.400.000,00 (seis milhões e quatrocentos mil reais), em abril de 2020, que, atualizado, corresponde à **R\$ 9.023.533,78 (nove milhões, vinte e três mil, quinhentos e trinta e três reais e setenta e oito centavos), em abril de 2026.**

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 720.445,06 (setecentos e vinte mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais e seis centavos), em fevereiro de 2026 (fls. 986/987), 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 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 após o encerramento do leilão 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)²; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento; g) atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão e regras de utilização da plataforma de leilão, que serão aceitas no momento do cadastro e estão disponíveis na plataforma de leilão nos campos “TERMOS DE USO” e “DÚVIDAS FREQUENTES”. O cadastramento e participação no leilão implicará na aceitação da integralidade das disposições previstas na Resolução CNJ nº 236/2016³, Normas Judiciais da Corregedoria Geral da Justiça⁴, e demais condições estipuladas neste edital.

II - ÔNUS: De acordo com o laudo de avaliação, a unificação não foi realizada perante o cartório de registro de imóveis e perante a Prefeitura Municipal do Guarujá. Todavia, a divisão ao status original dos Lotes individualizados conforme descrição da matrícula e do cadastro municipal é factível, ficando a cargo do arrematante, se entender pertinente, regularizar a unificação. Não há nos autos informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou processos.

III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores⁵. 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.

IV - PAGAMENTO: o pagamento deverá ser **À VISTA**, a ser pago no prazo de 24 horas do encerramento do leilão⁶, mediante depósito judicial, em guia emitida pelo Banco do Brasil, tendo como beneficiário o TRIBUNAL DE JUSTIÇA SP - CNPJ 51.174.001/0001-93. 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 pagamento, sendo facultado ao próprio arrematante emití-la diretamente no Portal de Custas do Tribunal de Justiça de São Paulo, através do link <https://www.tjsp.jus.br/PortalCustas>.

V - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não estando 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.

VI - 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

² Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.positivoleiloes.com.br.

³ Res. CNJ nº 236/2016 disponível pelo link: https://juslaboris.tst.jus.br/bitstream/handle/20.500.12178/91243/2016_res0236_cnj.pdf?sequence=1&isAllowed=y

⁴ Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/Corregedoria/Comunicados/NormasJudiciais>

⁵ Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

⁶ De acordo com a decisão de fl. 1.000, “fica consignado que não será permitido o parcelamento.”

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 da Massa Falida e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro, a título de multa por inadimplência.

VII - 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.

VIII - 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.

São Paulo, 17 de abril de 2026.

SIDNEY TADEU CARDEAL BANTI

Juiz de Direito