



EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 0005953-69.2018.8.26.0565
Classe/Assunto: Cumprimento de Sentença
Exequente: Thais Divina Neves da Cruz
Executado: Sistemec Comércio e Distribuidora de Bebidas EIRELI-ME

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): **SISTEMEC COMÉRCIO E DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS EIRELI (CNPJ/MF 20.080.434/0001-56)**, e a **VALMIR LEITE DE CARVALHO (CPF/MF 261.609.358-87)** e **MARIA ALICE BORSETTO LEITE DE CARVALHO (CPF/MF 72.657.118-07)**, expedido na EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 0005953-69.2018.8.26.0565, em trâmite na 2ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO CAETANO DO SUL/SP, requerida por **THAIS DIVINA NEVES DA CRUZ (CPF/MF 073.916.388-46)**.

O MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). **ANA LUCIA FUSARO** da 02ª Vara Cível do Foro SÃO CAETANO DO SUL/SP, Tribunal de Justiça do Estado de SÃO PAULO/SP, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pelo leiloeiro oficial **EDUARDO DA SILVA PINTO**, matriculado na JUCESP sob nº 980 na plataforma eletrônica (www.leilaoeletronico.com.br), nas condições seguintes:

BEM: UM LOTE DE TERRENO sob nº 24 do Setor C, do loteamento denominado ESTÂNCIA RECREATIVA DO CLUBE DOS OFICIAIS DA POLÍCIA MILITAR, situado no perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano, SP, no Bairro das Palmeiras, assim descrito e caracterizado: faz frente para a Rua Cel. Geraldo Rangel França, onde mede 25,00 metros, pelo lado direito de quem da referida rua o olha mede 74,69 metros onde confronta com o lote 213, do comprador ou sucessores, pelo lado esquerdo mede 75,88 metros, onde confronta com o lote 23, do vendedor ou sucessores, e nos fundos mede 12,81 metros onde confronta com a Rua Cel. Oscar e Melo Giaia, encerrando a área total de 1.416,78 metros quadrados. Contribuinte nº 98.014.0027-000.

Conforme Av.03 consta que no imóvel da referida matrícula foi construído o prédio nº 75 da Rua Cel. Geraldo Rangel França, com 162,00 metros quadrados de área construída.

Obs.: De acordo com informações obtidas junto ao Cadastro Municipal, conforme Laudo de Avaliação, a área construída tem 191,33 metros quadrados.



ÔNUS:

Matrículas nº	24.628	CRI da Comarca de Suzano/SP		
Inscrição Cadastral nº	98.014.0027-000			
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
AV.10	20/09/2017	Distribuição de ação judicial	1006998-28.2017.8.26.0565	Thais Divina Neves da Cruz
AV.11	14/02/2018	Penhora 50%	1006998-28.2017.8.26.0565	Thais Divina Neves da Cruz
AV.12	08/-5/2019	Penhora Exequenda	0005953-69.2018.8.26.0565	Thais Divina Neves da Cruz

BEM: UM LOTE DE TERRENO sob nº 213 do Setor C, do loteamento denominado ESTÂNCIA RECREATIVA DO CLUBE DOS OFICIAIS DA POLÍCIA MILITAR, situado no perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano, SP, no Bairro das Palmeiras, assim descrito e caracterizado: faz frente para a Rua Cel. Geraldo Rangel França, onde mede 21,70 metros, pelo lado direito de quem dessa rua olha mede 103,30 metros da frente aos fundos para o alinhamento da viela 33, pelo lado esquerdo mede 74,69 metros e confronta com o lote 24 do ora comprador ou sucessores, e nos fundos mede 54,66 metros em três segmentos, de 27,01 metros, 10,25 metros e 17,40 metros, respectivamente, para o alinhamento da Rua Cel. Oscar e Melo Giaia, encerrando a área total de 2.657,95 metros quadrados. Contribuinte nº 98.014.0027-000.

ÔNUS:

Matrículas nº	24.629	CRI da Comarca de Suzano/SP		
Inscrição Cadastral nº	98.014.0027-000			
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
AV.08	20/09/2017	Distribuição de ação judicial	1006998-28.2017.8.26.0565	Thais Divina Neves da Cruz
AV.09	14/02/2018	Penhora 50%	1006998-28.2017.8.26.0565	Thais Divina Neves da Cruz
AV.10	08/-5/2019	Penhora Exequenda	0005953-69.2018.8.26.0565	Thais Divina Neves da Cruz



A unidade leiloada e suas vagas estão descritas no Laudo de Avaliação fls. 242-268.

OBSERVAÇÃO: Nos termos do Art. 893 do CPC, os imóveis serão alienados conjuntamente.

Valor de avaliação: R\$ 388.000,00 (03/2019), atualizado para R\$ 574.592,24 (05/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Não foi possível verificar a existência de débitos tributários, sendo esta medida de responsabilidade do arrematante. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 116.503,05 (10/2025) de Débitos (fls. 1.884-1.887).

Consta penhora no rosto dos Autos oriunda do processo nº 1006998-28.2017.8.26.0565, em favor da exequente, no valor de R\$ 320.637,42 (fls. 1.222-1.223), atualizado até 01/10/2025.

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 15/06/2026 às 11:00hs, e termina em 18/06/2026 às 11:00hs; 2ª Praça começa em 18/06/2026 às 11:01hs, e termina em 08/07/2026 às 11:00hs.

3 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC), sendo aquelas de valor inferior ao da avaliação enviadas impreterivelmente até o encerramento do 1º Leilão.

4 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao



MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

5 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

6 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista por meio de PIX/TED na conta do leiloeiro, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ). A comissão do leiloeiro, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

7 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

8 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, os débitos de IPTU (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação quitados com o produto da venda (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, nos termos do Art. 1.345 do Código Civil, o arrematante responderá pela diferença. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901,



"caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

9 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

10 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone/WhatsApp (11) 4118-9558 e/ou e-mail: contato@leilaoeletronico.com.br. Para participar acesse www.leilaoeletronico.com.br.

11 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site leilaoeletronico.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica o requerido: **SISTEMEC COMÉRCIO E DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS EIRELI**, e **VALMIR LEITE DE CARVALHO**, e **MARIA ALICE BORSETTO LEITE DE CARVALHO**, e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 24/04/2019 (fls. 193-196) e das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC).

São Paulo, 11 de maio de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

ANA LUCIA FUSARO (JUÍZA)