

Vara Única Cível do Foro da Comarca de São Simão/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação do Executado **Espólio de José Carlos Alves** (CPF 000.225.668-13), através de seus herdeiros **André Luiz Alves** (CPF desconhecido) e **Ana Flávia Alves** (CPF 366.890.038-84), nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** requerida por **Ginette Abdo Said** e **Claudia Said**. Processo nº **1001361-58.2016.8.26.0589**.

A Dra. **Natália Strzykalski**, Juíza de Direito da Vara Única Cível do Foro da Comarca de São Simão/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **06/04/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **09/04/26** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **09/04/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **29/04/26**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizado por meio eletrônico através da plataforma DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1º Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2º Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Comissão – A comissão devida à leiloeira deverá ser paga à vista pelo arrematante no equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance vencedor, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à

Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião do não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remissão da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – O IMÓVEL URBANO, sito à rua 7 de Setembro, nº 784, nesta cidade e comarca de São Simão, constituído de prédio residencial, construído de tijolos e coberto de telhas, com diversos cômodos interno e todas as benfeitorias e instalações aí existentes; e o respectivo terreno, de formato irregular, medindo e confrontando:- 14,30m (quatorze metros e trinta centímetros) de frente para citada rua 7 de Setembro; pelo lado esquerdo de quem de frente olha para o imóvel, mede 48,30m (quarenta e oito metros e trinta centímetros) da frente aos fundos, confrontando com propriedade de Jacinto Cerruti; pelos fundos mede 24,30m (vinte e quatro metros e trinta centímetros), confrontando com o espólio de Tomás Mingotti e pelo direito mede 19,50m (dezenove metros e cinquenta centímetros); daí, deriva à direita em ângulo obtuso e segue a distância de 12,00m (doze metros), confrontando até aí com propriedade de Aníbal Cansian, deste ponto deriva à esquerda em ângulo obtuso e segue até a face dos fundos, na distância de 29,50m (vinte e nove metros e cinquenta centímetros), confrontando com Domingos Tudini. Imóvel objeto da matrícula 2.305 do CRI de São Simão/SP e com Cadastro Municipal sob nº 1.806.

Segundo auto de avaliação de fls. 438 no terreno possui quatro imóveis residenciais que necessitam de regularização perante a Prefeitura Municipal de São Simão. Na frente do terreno existe um imóvel com 2 dormitórios, sala, cozinha e demais dependências, por um acesso a uma entrada lateral, utilizada também para entrada de automóveis, situa um pequeno sobrado, sendo a parte inferior uma garagem e superior com cômodos, em seguida e aos fundos do terreno possui mais dois imóveis, um deles conta com quatro cômodos. O imóvel está localizado à Rua 22 de Abril, nº 413, Vila Monteiro, São Simão/SP.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.5 (29/08/2022) a penhora exequenda. Consta na Av.6 (24/11/2023) penhora em favor de Vainer Casuo Hara, nos autos do processo sob nº 1023103-97.2016.8.26.0506 do 9º Ofício Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP.

Avaliação do bem – (outubro/2022) – R\$540.000,00 que atualizada até fevereiro/2026 perfaz R\$623.699,11. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Condições – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma www.destakleiloes.com.br são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Intimação – Ficam o Executado, seus herdeiros e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC.

Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.
Nada mais.

São Simão, 12 de fevereiro de 2026.

Natália Strzykalski
Juíza de Direito