

7ª Vara Cível do Foro São Bernardo do Campo da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Eduardo Fernandes dos Santos** (CPF 269.423.648-00) e **Laura Gaspar dos Santos** (CPF 101.711.588-57), nos autos da **Ação de Despejo por Falta de Pagamento & Cobrança** em fase de **Cumprimento de sentença** requerida por **Espólio de Maria Manuela Correia Ducca**. Processo nº **0011240-45.2020.8.26.0564**.

O Dr. **Fernando de Oliveira Domingues Ladeira**, Juiz de Direito da 7ª Vara Cível do Foro São Bernardo do Campo da Comarca de São Paulo/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 **07/08/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **10/08/26** 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 **10/08/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **01/09/26**, 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 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, em caso de parcelamento, o percentual para arrematação em segunda praça será de 60% (sessenta por cento) do valor do bem, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. A proposta de parcelamento 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.

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

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site 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.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, ficam desde já

autorizados a Leiloeira a promover venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879 do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado no site da Destak Leilões, ofertando seu lance no próprio site, desde que respeitando as regras já estipuladas neste edital. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas deverão estar condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

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 de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão do leiloeiro o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor dos leiloeiros, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lanços imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

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, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – O terreno designado como sendo Parte do Lote nº 02, da quadra "M", localizado à Rua Lázaro Rosa, antiga Rua H, no "Jardim Vera Cruz", medindo: - 7,00 metros de frente para a referida Rua; igual dimensão nos fundos, por 24,00 metros decada lado, da frente aos fundos, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o restante do lote nº 2 de propriedade de Tereza Joaquina Nicolau de Oliveira e seu marido, pelo lado esquerdo com o lote nº 01, de propriedade de Raphael Garzouzi, e nos fundos com parte do lote nº 27, também de propriedade de Raphael Garzouzi, com a área de 168,00 metros quadrados. Imóvel objeto da matrícula nº 11.453 do 2º CRI de São Bernardo do Campo/SP e com Inscrição Municipal sob nº 021.026.002.000.

De acordo com o laudo de avaliação de fls. 414/450 trata-se de um terreno com área de 168,00m², com uma área construída de 134,00m², composto por uma casa residencial de 3 quartos, sala, banheiro, copa, cozinha, lavanderia, quintal e garagem coberta para 2

veículos. Localizado na Rua Lázaro Rosa, nº 152, Jardim Vera Cruz, São Bernardo do Campo/SP.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.5 (11/05/2022) indisponibilidade de bens nos autos do processo nº 10006753820205020462. Consta na Av.6 (31/05/2022) e na Av.7 (31/05/2022) as penhoras exequendas. Consta na Av.8 (21/03/2023) indisponibilidade de bens nos autos do processo nº 10004810420215020462. Consta na Av.9 (12/12/2023) e na Av.10 (12/12/2023) indisponibilidade de bens nos autos do processo nº 10006753820205020462.

Avaliação do bem – (março/2026) – R\$741.000,00 que atualizada até junho/2026 perfaz R\$755.539,78. 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 os Executados 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 Paulo, 18 de junho de 2026.

Fernando de Oliveira Domingues Ladeira
Juiz de Direito