

3ª Vara do Foro da Comarca de Ferraz de Vasconcelos/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Porto Individualizadora e Administradora de Água** (CNPJ 03.527.472/0001-95) e **Tiago Torrente Gatti** (CPF 394.393.178-17), bem como dos coproprietários **Aline Torrente Gatti Araujo** (CPF 389.724.568-02), **José Felipe Costa de Araujo** (CPF 411.424.228-79), **Henrique Torrente Gatti** (CPF 448.686.588-08) e **Karen Negrão Gomes Gatti** (CPF 420.281.828-81), assim como o credor **Dae S/A Água e Esgoto** (CNPJ 03.582.243/0001-73) nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** requerida por **Banco Bradesco S/A**. Processo nº **1004481-95.2023.8.26.0191**.

O Dr. **João Luis Calabrese**, Juiz de Direito da 3ª Vara do Foro da Comarca de Ferraz de Vasconcelos/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 **01/09/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **04/09/26** 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 **04/09/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **28/09/26**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Rogério Soares de Pádua, matriculado na JUCESP sob nº 1026, e será realizada 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 irretratáveis. 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 Preferência Legal – O(s) coproprietário(s) do bem tem direito de preferência, nos termos dos arts. 843, parágrafo primeiro, e 889, II, do Novo CPC.

Reserva da quota-parte – Nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o bem será alienado em sua totalidade e o equivalente à quota-parte dos coproprietários ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

Da Comissão – A comissão devida ao leiloeiro 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.

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, fica desde já autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma www.destakleiloes.com.br, desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

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 do leiloeiro, 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 do leiloeiro, 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 do leiloeiro, 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 – UM TERRENO destacado de área maior, situado no Núcleo Itaim, Secção A, no distrito e município de Ferraz de Vasconcelos, desta comarca, medindo 7,00ms. de frente para a rua Tiburcio de Souza, igual largura nos fundos, por 21,00ms. da frente aos fundos de ambos os lados; encerrando a área de 147,00ms.2, confrontando em ambos os lados e fundos com propriedade dos vendedores ou sucessores, está localizado no lado esquerdo da rua Tiburcio de Souza, contando de quem vai da Estrada 12 para a rua da Chácara. Que para efeito de localização referido lote é designado por n.30 da quadra C. Imóvel objeto da matrícula 4.991 do 1º CRI de Poá/SP com Cadastro Municipal sob o nº 15.0005.0013-000.

Segundo auto de avaliação de fls. 326/358 o bem possui uma construção de aproximadamente 300m2 não averbada na matrícula. O imóvel está localizado à Avenida Presidente Tancredo Almeida Neves, Nº 2883, Jd. Triangulo, Ferraz de Vasconcelos/SP.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.9 (10/12/2024) indisponibilidade nos autos do processo nº 100007815320235020281 do Tribunal Superior do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na Av.10 (10/12/2024) indisponibilidade nos autos do processo nº 10000849520245020281 do Tribunal Superior do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na Av.11 (03/02/2025) indisponibilidade nos autos do processo nº 100008716120235020281 do Tribunal Superior do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na Av.12 (03/02/2025) indisponibilidade nos autos do processo nº 10000979420245020281 da 2ª Região do Tribunal de Justiça de São Paulo/SP. Consta na Av.13 (18/03/2025) indisponibilidade nos autos do processo nº 10012673820235020281 da 2ª Região do Tribunal Regional do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP. Consta na Av.14 (16/03/2026) indisponibilidade nos autos do processo nº 1000131-69.2024.5.02.0281 do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região da Comarca de São Paulo/SP.

Avaliação do bem – (maio/2025) – R\$1.372.494,00 que atualizada até junho/2026 perfaz R\$1.441.363,78. 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, os coproprietários 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.

Ferraz de Vasconcelos, 26 de junho de 2026.

João Luis Calabrese
Juiz de Direito