

12ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Newbass Industria e Comercio de Alto Falantes Ltda** (CNPJ 05.393.505/0001-87), **Roberto da Silva Borges** (CPF 954.164.638-72), nos autos da **Ação de Cobrança em fase de Cumprimento de Sentença** requerida por **Ifp Empreendimentos e Participações Ltda Epp**. Processo nº **0023476-90.2025.8.26.0002**.

O Dr. **Théo Assuar Gragnano**, Juiz de Direito da 12ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro 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 **19/10/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **22/10/26** 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 **22/10/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **11/11/26**, 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 apreçoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2º Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 65% (sessenta e cinco 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 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.

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 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 remição 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 – UM TERRENO URBANO, situado na "ESTÂNCIA SÃO FRANCISCO", Bairro do Itaqui, Estação de Amador Bueno, neste município e comarca de Itapevi, Estado de São Paulo, assim descrito: "Partindo de um marco localizado junto à margem esquerda do córrego Lageado, segue pela referida margem esquerda até a distância de 50,00 metros, desse ponto converge em direção à esquerda e segue até a distância de 80,00 metros, confrontando-se com a chácara nº 44-B de propriedade de Adelino Rodrigues Alves, desse ponto converge à esquerda até a distância de 50,00 metros, confrontando-se com propriedades de Heitor Coelho Coutinho, e os fundos do terreno com o terreno nº 28 da quadra C de propriedade de Valentim Sanchez, desse ponto converge à esquerda e segue até a distância de 70,00 metros, confrontando-se com propriedade de José Alexandre Crosnag, onde atinge o marco inicial das presentes demarcações, encerrando uma área total de 3.600,00 metros quadrados. Imóvel objeto da matrícula 7.588 do 1º CRI de Itapevi/SP com Contribuinte sob o nº 23.114.13.05.0001.00.000.

Consta na Av.1 (06/06/2014) alteração de denominação a Rua 03 passou a denominar-se “Rua Orfeu Papa” e com cadastro de contribuinte nº 23.114.13.05.0001.00.000. Consta na Av.3 (31/03/2023) atualização de identificação, o imóvel é designado por lote nº 44-A da quadra “C”, localização no lugar denominado “ESTÂNCIA SÃO FRANCISCO”, Bairro do Itaqui, situado na “Rua Orfeu Papa”, possuindo o nº 194.

Segundo auto de avaliação de fls. 125/148 o lote possui área total de 3.600,00m². O imóvel está localizado à Rua Orfeu Papa, nº 194, Estância São Francisco, Itapevi, São Paulo/SP.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.4 (22/04/2024) e na Av.5 (15/08/2025) averbação premonitória e penhora nos autos do processo nº 0036675-53.2023.8.26.0002 da 9ª e 14ª Varas Cíveis do Foro Regional II de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP em favor de Valmir André Maronato Guimarães de Oliveira. Consta na Av.6 (19/11/2025) penhora exequenda.

Avaliação do bem – (abril/2026) – R\$1.215.000,00 que atualizada até julho/2026 perfaz R\$1.234.528,87.

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, 07 de agosto de 2026.

Théo Assuar Gragnano
Juiz de Direito