14ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro, Comarca de São Paulo/SP

Edital de 1º E 2º Leilão e de intimação dos executados **Jelprint Formulários Ltda. EPP.,** inscrito no CNPJ sob nº 52.304.540/0001-62, **Thiago Fabio Pereira**, inscrito no CPF sob nº 280.849.168-90**, Bruno Leonardo Pereira**, inscrito no CPF sob nº 333.940.348-16, dos coproprietários **Cibele Cristina Pereira Gonçalves**, CPF nº 888.137.038-72, casada com **Luiz Paulo Gonçalves De Deus,** CPF nº 786.806.468-49, **Luis Carlos Maclure Pereira**, CPF nº 036.225.079-00, casado com **Ligia Maria Schlindwein**, CPF nº 003.172.558-94, **Francisco Fernando Pereira**, CPF nº 018.521.808-38, casado com **Maria Madalena Basso Pereira**, CPF nº 526.754.329-20, **Francisco Afonso Pereira**, CPF nº 005.243.258-04, casado com **Lucileide Baroni Pereira**, CPF nº 025.858.918-36,e, **José Roberto Pereira**, CPF nº 736.670.568-34, bem como a **Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto e demais interessados**, expedido nos autos da Ação de Execução, Processo nº 1013145-47.2016.8.26.0002.

O Dr. Aimê Peres Soares Bomfim, MM. Juiz de Direito da 14ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro, Comarca de São Paulo/SP, na forma da lei,

FAZ SABER, a todos quanto este Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, ajuizado por **Banco Santander (Brasil) S/A,** inscrito no CNPJ nº 90.400.888/0001-42**,** em face de **Jelprint Formulários Ltda. EPP e outros,** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

LEILÃO: O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.grupoarremateleiloes.com.br, o 1º Leilão terá início no dia 23.11.2026 às 15h00 e encerrará dia 26.11.2026 às 15h00, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação devidamente atualizada até o mês da data designada para o 1º leilão; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia 26.11.2026 as 15h00 e encerrará no dia 19.01.2027 às 15h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação devidamente atualizado até o mês da data designada para o 1º leilão.

TERMO DE PENHORA: Deferida a penhora de 4,166% sobre o bem imóvel de propriedade dos executados, registrado junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP sob a matrícula de nº 36.968. (fls. 157/158)

QUOTA PARTE: Nos termos do art. 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de bem indivisível em copropriedade, a penhora recai exclusivamente sobre a quota-parte do devedor, mas o bem pode ser levado a leilão por inteiro, assegurando-se ao coproprietário não devedor o direito de preferência na arrematação ou, se não o exercer, a reserva do valor correspondente à sua quota sobre o produto da alienação.

IMÓVEL: Casa nº 846, da Rua 13, Tipo C2, com 52,13 metros quadrados de área construída, edificada sobre o lote nº 03 da quadra 14, possuindo o lote a área de 220,50 metros quadrados, com 10,50 metros de frente; 21,00 metros no lado direito da frente aos fundos, confrontando com o lote 04; 21,00 metros do lado esquerdo, da frente aos fundos, confrontando com o lote com o lote 02 e 10,50 metros nos fundos, confrontando com Octavio Ricci, localizada no “PARQUE RESIDENCIAL CASTELINHO”, nesta cidade, distrito,

município e comarca de São José do Rio Preto, cadastrada na Prefeitura Municipal sob nº 311222000. Objeto da matrícula nº 36.968 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Consta às fls. 1.234/1.249 o Laudo de Avaliação, que indica a localização do imóvel na Rua Benedito Salenave, nº 846 – Parque Residencial Castelinho, bem como constata que o imóvel possui área construída de 109,43m².

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 212.842,00 (outubro/2023). Valor da Avaliação atualizado até outubro de 2026: R$ 243.722,73, que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

ÔNUS: Consta conforme Av. 15, a penhora exequenda; conforme Av. 16, a averbação da distribuição da ação de Execução, processo nº 1041232-76.2017.8.26.0002, em trâmite perante a 14ª Vara Cível da Comarca de São Paulo – SP; conforme Av.17, indisponibilidade nos autos do processo nº 1001198-61.2019.5.02.0502; conforme Av.18, indisponibilidade nos autos do processo nº 1001759-37.2019.5.02.0712; conforme Av.19, indisponibilidade nos autos do processo nº 1001684-25.2019.5.02.0703; conforme Av.20, indisponibilidade nos autos do processo n º 1000786-33.2019.5.02.0502; e, conforme Av.21, indisponibilidade nos autos do processo n º 1001127-20.2019.5.02.0709.

DÉBITOS DE IPTU: Lançamentos fiscais (IPTU e taxas) valor atualizado referente Exercício de 2026: R$ 220,32 até 01.10.2026.

VALOR DO DÉBITO EXEQUENDO: R$ 398.205,89 até 06.05.2024 (fls. 1.015/1.016).

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Deferida anotação da penhora no rosto dos autos, evento 529, em favor de Elizabete Alves de Paula, proveniente do processo trabalhista nº 1001127-20.2019.5.02.0709, em trâmite perante a 9ª Vara do Trabalho de São Paulo – Zona Sul/SP.

DÉBITOS: O Arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme artigo 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, bem como eventuais débitos de condomínio (que possuem natureza “propter rem”), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (art. 908, §1º, NCPC).

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do art. 843, §1º, do CPC, é reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado o direito de preferência na arrematação do bem, em igualdade de condições. Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á à licitação entre eles e, em caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, nos termos do art. 892, §2º, do CPC.

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Se o exequente assim desejar, poderá arrematar os bens levados à hasta pública por conta e em razão de seu crédito, nos termos do art. 892 do CPC. Neste caso, a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga à vista pelo exequente arrematante. Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3

(três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art.892, § 1º, do CPC).

PAGAMENTO: O Arrematante deverá depositar, no prazo improrrogável de 24 (vinte e quatro) horas, o valor do lance vencedor, mediante guia de depósito judicial emitida por meio do Portal de Custas, Recolhimentos e Depósitos do Tribunal de Justiça, sob pena de se desfazer a arrematação.

PROPOSTA DE PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado diretamente no site do leiloeiro, nos termos do art. 895, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil, observado o valor mínimo estabelecido para a respectiva praça. A proposta deverá ser acompanhada de sinal correspondente a, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor ofertado, podendo o saldo remanescente ser parcelado em até 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas. A primeira parcela vencerá em 30 (trinta) dias contados da data da arrematação, incidindo sobre o saldo devedor correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. O saldo devedor da aquisição do imóvel será garantido por hipoteca constituída sobre o próprio bem. Na hipótese de apresentação de mais de uma proposta de pagamento parcelado, terá preferência aquela de maior valor. Em caso de igualdade entre os valores ofertados, prevalecerá a proposta que preveja o menor número de parcelas. A apresentação de proposta de pagamento parcelado não suspende a realização do leilão, nos termos do art. 895, § 6º, do Código de Processo Civil. Nos termos do § 7º do mesmo dispositivo, o pagamento à vista terá preferência sobre o pagamento parcelado, ainda que este represente proposta de maior valor. Em caso de inadimplemento, o arrematante ficará sujeito às penalidades previstas nos §§ 4º e 5º do art. 895 do Código de Processo Civil.

DO PAGAMENTO DA PROPOSTA PARCELADA: Inexistindo lance à vista vencedor, será considerada a proposta parcelada de maior valor e menor número de parcelas, desde que preenchidos todos os requisitos legais e não contenha qualquer condição ou ressalva. Nessa hipótese, será lavrado o Auto de Arrematação, com as assinaturas do Leiloeiro Oficial e do arrematante, ficando o aperfeiçoamento da arrematação sujeito à apreciação do MM. Juízo. O pagamento integral da entrada, correspondente a no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta, deverá ser efetuado em parcela única, no prazo improrrogável de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento do leilão. Caberá ao arrematante a emissão das guias referentes às parcelas vincendas e a juntada dos respectivos comprovantes de pagamento aos autos do processo.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante, no prazo de até 24 horas após o leilão através de depósito bancário na conta indicada pelo leiloeiro. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e 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.

LANCES: O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer

outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.

ACORDO: Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial antes da realização do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 2,5% (dois e meio por cento), sobre o valor da avaliação do bem, conforme as alterações do Provimento CSM 2319/15 e Resolução 236/2016. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput, conforme previsto no art. 7º, § 3º, da Resolução 236/2016 do CNJ.

INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do (s) executado (s) e demais interessados não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante nos autos, serão intimados através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, parágrafo único do CPC – intimação do executado (a) (os).

IMISSÃO NA POSSE: Comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. O arrematante providenciará perante o Juízo competente a imissão na posse. Os atos necessários para a expedição da 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, ambos do CPC).

DAS PENALIDADES: Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos devidos, o fato será imediatamente comunicado ao MM. Juízo, para adoção das medidas legais cabíveis, inclusive aquelas previstas no art. 897 do CPC.

CONDUTOR DO LEILÃO: o Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando Cabeças Barbosa, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 833.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br e na plataforma PUBLICJUD – Publicação e Consulta de Editais de Leilões Judiciais, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

FALE CONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Dr. Antonio Bento, 560 – Conj. 707 – Santo Amaro – CEP. 04750-001 – São Paulo /SP, ou ainda, pelo telefone (11) 913534142 e e-mail contato@grupoarremateleiloes.com.br.

O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. “Despesas gerais relativas à

desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa. ”

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital fica a requerida supracitada e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 01 de outubro de 2026.

Aimê Peres Soares Bomfim

Juiz De Direito