

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES DOS BENS ABAIXO DESCRITOS, PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

PROCESSO Nº	1007273-38.2022.8.26.0100
FORO/COMARCA	SÃO PAULO/SP
OFÍCIO/VARA	2ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
EXEQUENTE	BANCO SAFRA S/A
EXECUTADOS	QUALYMEAT INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA; CRISTIANE MATSUDA FERREIRA; FERNANDO ANTUNES FERREIRA; FEL- FENIX EMPRESARIAL PARTICIPAÇÕES LTDA

A Senhora Doutora **DIEGO MATHIAS MARCUSSI**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo (SP), na forma da lei, FAZ SABER, por este Edital de 1º e 2º Leilões para os(as) que o virem ou dele tiverem conhecimento e interessar possa, que foi designada a alienação dos bens abaixo descritos neste edital, com fundamento no artigo 881 e seguintes do Código de Processo Civil, de acordo com as regras expostas a seguir:

1. DO CONDUTOR DO LEILÃO

1.1. O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **GUSTAVO MORETTO GUIMARÃES DE OLIVEIRA**, com Matrícula na JUCESP sob nº 640 e realizar-se por meio eletrônico pela Plataforma Eletrônica disponível na página da rede mundial de computadores sob a URL www.sumareleiloes.com.br

2. DO LEILÃO

2.1. O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO pela Plataforma Eletrônica disponível na página da rede mundial de computadores sob a URL www.sumareleiloes.com.br, sendo:

2.1.1. 1º LEILÃO: inicia-se no primeiro dia útil subsequente à publicação deste Edital e se encerra no dia **11/08/2026, às 11h00min (horário de Brasília), por valor igual ou superior ao da avaliação.**

2.1.2. 2º LEILÃO: inicia-se imediatamente após o encerramento do 1º leilão e se encerra no dia **31/08/2026 às 11h00min (horário de Brasília), por valor não inferior a 60% (sessenta por cento) da avaliação.**

2.2. Não ocorrendo a alienação no 1º Leilão, será aberto imediatamente o 2º Leilão, conforme data e horário supra, nos termos do inciso V do art. 886 do CPC.

3. DOS BENS

3.1. LOTE 01: Vaga de garagem nº 16, localizada no 1º subsolo do Condomínio Edifício New Time Office, localizado na Rua Moreira César, nº 222, Vila Arens II, na cidade de Jundiaí/SP, com área privativa de 12,00m². **Contribuinte: 10.007.0029. Matrícula sob nº 131.664 do Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.**

3.2. LOTE 02: Vaga de garagem nº 37, localizada no 1º subsolo do Condomínio Edifício New Time Office, localizado na Rua Moreira César, nº 222, Vila Arens II, na cidade de Jundiaí/SP, com área privativa de 12,00m². **Contribuinte: 10.007.0111. Matrícula sob nº 131.685 do Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.**

3.3. Os bens objeto da alienação encontram-se na posse do Executado como fiel depositário.

3.4. Nos termos do art. 1.331, §1º, do Código Civil, é vedada a arrematação da vaga de garagem por terceiros estranhos ao condomínio. Assim, somente poderão participar do certame interessados que comprovem, previamente à arrematação, sua condição de condômino ou titular de unidade autônoma vinculada ao condomínio, mediante apresentação da documentação pertinente.

4. DA AVALIAÇÃO

4.1. Conforme consta no Laudo de Avaliação de fls. 1623/1651, realizado em 03 de fevereiro de 2026, as vagas de garagem foram avaliadas em R\$54.000,00 (cinquenta e quatro mil reais), **CADA UMA.**

4.2. O valor que consta no laudo de avaliação, deverá ser atualizado consoante a Tabela Prática Para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ou outro índice vigente.

5. DO DÉBITO EXEQUENDO

5.1. O débito exequendo da presente execução encontra-se integralmente satisfeito e liquidado, prosseguindo a presente alienação judicial exclusivamente em caráter de cooperação para a satisfação das Penhoras no Rosto dos Autos oriundas de outras execuções movidas em

face do mesmo grupo devedor, sendo estes: Processo nº 1007185-97.2022.8.26.0100 (débito de R\$ 3.023.771,38 e processo nº 1128449-18.2021.8.26.0100 (débito de R\$ 2.311.183,06).

6. DOS DÉBITOS

6.1. LOTE 01: Consta débito referente a IPTU, no valor de R\$451,60 (quatrocentos e cinquenta e um reais e sessenta centavos), conforme demonstrativo expedido pela Prefeitura Municipal de Jundiaí/SP, atualizado até 09/06/2026.

6.2. Não consta débito referente a natureza condominial, conforme Certidão Negativa de Débitos, emitida pelo Condomínio Edifício New Time Office, atualizado até 10/06/2026.

6.3. LOTE 02: Consta débito referente a IPTU, no valor de R\$451,60 (quatrocentos e cinquenta e um reais e sessenta centavos), conforme demonstrativo de débitos expedido pela Prefeitura Municipal de Jundiaí/SP, atualizado até 09/06/2026.

6.4. Não consta débito referente a natureza condominial, conforme Certidão Negativa de Débitos, emitida pelo Condomínio Edifício New Time Office, atualizado até 10/06/2026.

6.5. O arrematante recebe o bem livre de quaisquer ônus, débitos ou constrições, tendo em vista que os créditos anteriores à arrematação, inclusive os de natureza propter rem e os tributários, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, nos termos do art. 908, §1º, do Código de Processo Civil e do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, não respondendo o arrematante por eventual saldo devedor remanescente. Correrão, todavia, por conta exclusiva do arrematante as despesas com a transferência de propriedade, imissão na posse, bem como todos os débitos tributários e condominiais que venham a ser gerados em decorrência do bem após a data da arrematação.

6.6. Caberá ao interessado a realização de pesquisas atualizadas, inclusive a verificação de outros débitos incidentes sobre o bem, que não constem dos autos (art. 18 da Resolução 236/CNJ).

7. DOS ÔNUS, DOS RECURSOS E DOS PROCESSOS PENDENTES (ART. 886, VI, CPC)

7.1. Não constam nas matrículas imobiliárias quaisquer ônus, recursos e processos pendentes. Deve o interessado se atualizar das informações.

7.2. Após a expedição da carta de arrematação deverá o interessado diligenciar junto aos órgãos competentes a fim de proceder a baixa das constrições e registros necessários.

8. DAS VISITAS, EXAME E VISTORIA DOS BENS

8.1. O interessado poderá vistoriar os bens objeto do leilão em sua localização, cujas informações estão disponíveis no endereço eletrônico do Leiloeiro (www.sumareleiloes.com.br).

8.2. As visitas poderão ser realizadas até o dia útil antecedente à data de encerramento do leilão, sendo vedado aos proprietários, possuidores ou detentores dos bens criar embaraços à visitação, sendo desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário. Não serão aceitos lances condicionados à vistoria futura de bens, posto que é obrigação do interessado em participar da hasta efetuar a vistoria antes de sua realização.

8.3. Os bens deverão ser examinados pelos interessados e, se for o caso, por técnicos de sua confiança, apenas por avaliação visual dos lotes no local onde se encontram expostos.

8.4. É permitido portar máquina fotográfica e/ou celulares, assegurando a todo interessado o direito de efetuar o registro fotográfico do bem por ele inspecionado, pelo que ninguém poderá, posteriormente, alegar qualquer desconhecimento do estado de conservação dos bens objetos do presente leilão.

8.5. Caso o interessado opte por não visitar o bem para atestar e conhecer as condições e suas peculiaridades, assumirá total responsabilidade por não fazer uso da faculdade de vistoriar os bens, não podendo alegar ignorância quanto ao estado dele, em juízo ou fora dele, como motivo de redução de valor ou indenização.

9. DOS LANCES, DA PARTICIPAÇÃO E DAS CONDIÇÕES DE VENDA

9.1. Poderão participar do leilão e oferecer lances pessoas físicas ou jurídicas, desde que previamente cadastrados na página indicada pelo Leiloeiro Oficial, no prazo mínimo de 2 (dois) dias antes da data da realização dos leilões, mediante o aceite dos termos e condições estabelecidas no Portal/Plataforma Eletrônica disponível na página da *internet* www.sumareleiloes.com.br, consoante as disposições, termos e condições expressas nos artigos 12 e 14 da Resolução CNJ 236/2016.

9.2. Os interessados deverão ser plenamente capazes nos termos da legislação civil em vigor. Os menores de 18 (dezoito) anos de idade não serão admitidos a participar dos leilões.

9.3. O interessado declara que tem capacidade e legitimidade para assumir as responsabilidades e obrigações descritas neste Edital.

9.4. Os lances deverão ser ofertados pela rede mundial de computadores no Portal/Plataforma Eletrônica disponível na página da *internet* www.sumareleiloes.com.br.

9.5. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. O interessado é responsável por todas as propostas e lances registrados em seu nome, que não serão anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

9.6. Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via Portal/Plataforma Eletrônica disponível na página da *internet* www.sumareleiloes.com.br não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência nos equipamentos do participante, tais como, na conexão de *internet*, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas de seus próprios equipamentos, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

9.7. Os interessados deverão acompanhar a realização via Portal/Plataforma Eletrônica disponível na página da *internet* www.sumareleiloes.com.br, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pelo Leiloeiro Oficial para ajuste de propostas, ou para qualquer outra informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do interessado, principalmente quando este não responder prontamente aos contatos do Leiloeiro, serão de responsabilidade unicamente do próprio Licitante.

9.8. A equipe do Leiloeiro Oficial estará disponível para auxiliar os interessados que desejam participar do leilão pelo telefone/*Whatsapp* (19) 3514-3781 ou *e-mail*: imoveis@sumareleiloes.com.br

10. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL

10.1. O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação sobre o(s) lote(s) arrematado (art. 7 da Resolução CNJ nº 236/2016). A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas eventuais despesas incorridas.

10.2. Em caso de homologação de qualquer tipo de acordo, adjudicação, remissão, após a entrega e publicação do edital, com suspensão do leilão, a comissão do Gestor/Leiloeiro permanece devida no aporte de 3% (três por cento) do valor da avaliação. Neste caso, deverá o exequente englobar no valor o acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas, o qual será mediante condições indicadas pelo Leiloeiro. A comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para judicial@sumareleiloes.com.br.

11. DOS PAGAMENTOS

11.1. O arrematante deverá efetuar o pagamento do lance à vista ao final do leilão, em sua integralidade, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, mediante recolhimento de guia de depósito judicial que será encaminhada ao *e-mail* indicado pelo arrematante em seu cadastro de habilitação para o leilão.

11.2. O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro a comissão estabelecida em lei e arbitrada pelo Juízo em 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, adjudicação ou eventual proposta de compra, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão.

11.3. A comissão do leiloeiro deverá ser paga integralmente, à vista, concomitantemente com o pagamento do lance, mediante boleto bancário que será encaminhado ao *e-mail* indicado pelo arrematante em seu cadastro de habilitação para o leilão ou via Pix por QRCODE ou chave copia e cola diretamente na plataforma www.sumareleiloes.com.br, não sendo possibilitado seu parcelamento.

12. DAS INTIMAÇÕES E ADVERTÊNCIAS

12.1. O Executado, coproprietário de bem indivisível, credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, os usufrutuários, as partes e demais interessados que não foram intimados pessoalmente, ficam neste ato intimados das realizações dos respectivos leilões, nos termos do art. 889 do CPC.

12.2. Todos, durante o procedimento do leilão, que cometerem violência ou fraude na arrematação judicial sujeitam-se às penas do crime tipificado no art. 358 do Código Penal.

13. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Os bens são vendidos em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (art. 18 da Resolução CNJ nº 236/2016), sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do(s) imóveis apregoados, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão da arrematação ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.

13.2. O arrematante deverá se cientificar prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação

enfiteútica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Juízo ou o Leiloeiro Oficial responsáveis por qualquer levantamento ou providências neste sentido, bem como por contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

13.3. Correrão por conta do arrematante após a arrematação as despesas e os custos relativos à transferência patrimonial do bem arrematado (art. 29 da Resolução CNJ nº 236/2016), tributos (impostos e taxas), contribuições, seguros, emolumentos, alvarás, certidões, escrituras públicas, débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes e todos os débitos que incidirem sobre bem excetuados aqueles quitados com o produto da presente, bem como as providências necessárias para a imissão de posse se for o caso.

13.4. Assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável (art. 903 do CPC).

13.5. O arrematante recebe o bem livre de ônus, débitos ou constringências, tendo em vista que os créditos recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, que sub-rogam-se sobre o respectivo preço, nos termos do §1º do art. 908 do CPC e parágrafo único do art. 130 do Código Tributário Nacional. Correrão por conta do arrematante os custos a transferência e imissão de posse, bem como os débitos que forem gerados em decorrência ou após a arrematação.

13.6. As fotos dos bens constantes do Portal/Plataforma Eletrônica disponível na página da internet www.sumareleiloes.com.br, bem como as imagens de vídeo que serão exibidas por ocasião do leilão, são recursos meramente ilustrativos, com o objetivo de oferecer conforto ao(s) interessado(s). Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote/imóvel, deve-se dar somente após visita física (prévia à realização do leilão) ou concordância com a visualização dos imóveis apenas pelas imagens e vídeos exibidos e análise das documentações dos imóveis.

13.7. A carta de arrematação será expedida somente após o pagamento integral à vista ou deferimento da proposta de parcelamento da arrematação e sua homologação, salvo decisão judicial em contrário.

13.8. São de responsabilidade do arrematante os atos de transferência de propriedade, baixa de gravames e imissão na posse, bem como despesas, taxas e emolumentos para este fim se houver.

13.9. Todas as regras, fotografias e condições do Leilão estarão publicadas e disponíveis no Portal Portal/Plataforma Eletrônica disponível na página da internet www.sumareleiloes.com.br.

13.10. A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

13.11. Eventuais impugnações acerca da arrematação deverão ser apresentadas no prazo de até 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação, observadas as disposições expressas no art. § 2º do art. 903 do Código de Processo Civil.

13.12. Homologadas as arrematações pelo Juízo, serão expedidas as cartas de arrematação, o que será comunicado ao arrematante no *e-mail* cadastrado para que a retire e a apresente para o devido registro para transferência do bem no prazo de 30 (trinta) dias.

13.13. O Leiloeiro Oficial e a equipe preparadora do leilão são expressamente autorizados pelo Juízo a vistoriar os bens objeto da alienação para o fim de captar imagens para inseri-las na plataforma eletrônica onde será realizado o leilão.

13.14. Informações e esclarecimentos acerca do presente edital e do leilão poderão ser obtidos pelo telefone (19) 3514-3781 ou *e-mail*: imoveis@sumareleiloes.com.br

13.15. Para conhecimento de todos os interessados é lavrado o presente edital que será publicado na rede mundial de computadores, nas páginas www.gustavomorettoleiloeiro.com.br, www.sumareleiloes.com.br e www.publicjud.com.br, em atenção ao exposto no § 2º do art. 887 do CPC, bem como afixado no lugar de costume na sede do Juízo.

13.16. O presente edital de leilão judicial é lavrado por determinação do Juízo, elaborado e conferido pelo Leiloeiro Oficial.

Sumaré/SP, 17 de junho de 2026.

DR. DIEGO MATHIAS MARCUSSI
JUIZ DE DIREITO

GUSTAVO MORETTO GUIMARÃES DE OLIVEIRA
LEILOEIRO OFICIAL
JUICESP nº 640