

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO  
DA 32ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL – SP.**

**EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO ELETRÔNICO 1º E 2º LEILÃO DE  
BEM MÓVEL E INTIMAÇÃO DE:**

**EXEQUENTE:**

**E.P.P. - EMPRESA PAULISTA DE PARTICIPAÇÕES LTDA - CNPJ/MF nº.  
04.218.453/0001-40**

**EXECUTADOS:**

**JOSÉ AUGUSTO - CPF. nº 024.635.988-91**

**LEILA JOANA RIBEIRO AUGUSTO - CPF. nº 670.490.188-20**

**ADVOGADOS:**

**PAULO VICENTE RAMALHO - OAB/SP nº 83.783**

**EDUARDO STEVANATO PEREIRA DE SOUZA – OAB/SP 209.047**

**ANTONIO CECILIO MOREIRA PIRES – OAB/SP 107.285**

**MARIA DE FÁTIMA MONTE MALTEZ – OAB/SP 113.402**

**ANA CASARIN – OAB/SP 388.033**

**MARILIA GABRIEL MOREIRA PIRES – OAB/SP 375.122**

**MARCOS VINICIUS DOS SANTOS GONÇALVES – OAB/SP 481.637**

**MARCO ANTONIO DE ALMEIDA PRADO GAZZETTI – OAB/SP 113.573**

**REJANE CRISTINA SALVADOR – OAB/SP 165.906**

**THESSA CRISTINA SANTOS SINIBALDI EAGERS – OAB/SP 107.719**

**THAIS JUREMA SILVA – OAB/SP 170.220**

**THAIS JUREMA JACOB DE MAGALHÃES – OAB/SP 170.220**

**FABIANA FRIZZO - OAB/SP nº 139.781**

**JOSÉ CARLOS PHELIPPE – OAB/SP 124.347**

**VINICIUS TREVISAN PEDROSA – OAB/SP 445.250**

**RONALDO DA SILVA BERING - OAB/SP nº 380.138**

**JEAN DANIEL JANCIAUSKAS URBONAS - OAB/SP nº 193.814**

**FRANCISCO CÉSAR DE OLIVEIRA MARQUES - OAB/SP nº 165.243**

**ERICA PAIVA REIS STABELITO – OAB/SP 164.444**

**INTERESSADOS:**

**JOSÉ AUGUSTO JÚNIOR**

**ANTONIO CARLOS AUGUSTO**

**LIGIA MARIA RIBEIRO AUGUSTO**

**ARGEMIRO BATISTA DOS SANTOS**

**NEUZA ESTEVES DOS SANTOS**

**ADEMIR JOSÉ PEREIRA**

**NILCÉA APARECIDA MESSIAS PEREIRA**

**ELIZABETE ANTUNES DE OLIVEIRA**

**SIMPLICIO DA MOTA**

**ALZIRA MARIA DA MOTA**

**RONALDO FABIANO MACHADO**

**ELIANA CRISTINA MACHADO**

**AGNALDO MANACES MACHADO**

**ELAINE APARECIDA MACHADO**

**JORGE VAZ**

**FÁTIMA NOGUEIRA DE LIMA VAZ**

**ANTONIO LUIZ FERNANDES AZEVEDO**

**ALDA MARIA SIMÕES DE AZEVEDO**

**NEIDE DOS SANTOS FONSECA**

**FANIZI FONSECA CAPELÃO**

**SÍLVIO FRANCISCO GOMES CAPELÃO**

**MANUEL FERNANDES DE AZEVEDO**

**DELTA ALVES FERNANDES**

**REMAZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA**

**PENAS BAR E LANCHES LTDA ME**

**NEIDE LEITE QUEIROZ RIBEIRO MEI**

**NOVA PÉROLA DOS PÃES DELIVERY EIRELI**

**ORQUIDEA PEROLA PÃES E DOCES LTDA**

**SILVIA CARDI ME**

**MARLENE PEREIRA MEDEIROS**

**ESPAÇO D'ESTÚDIO DE DANÇA LTDA**

**GILBERTO STABELITO**

**ANA CRISTINA STABELITO DALL´STELLA**

**GILMAR STABELITO DALL´STELLA**

**ANA CLAUDIA STABELITO**

**GILBERTO STABELITO FILHO**

**ERICA PAIVA REIS STABELITO**

**Processo nº 0007162-71.2022.8.26.0100 – Cumprimento de Sentença**

O Juiz **FABIO DE SOUZA PIMENTA** MM. Juiz de Direito da **32ª** Vara Cível do Foro Central Cível - SP, na forma da lei, etc. **FAZ SABER** que, com fulcro nos artigos 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral da Justiça e Resolução nº 236, de 13 de Julho de 2016, do Conselho Nacional da Justiça, notadamente considerando a revogação do Prov. CSM 1625/2009 (Prov. CSM 2614/2021) e Artigos 879 e seguintes do Código de Processo Civil, que através do **Leiloeiro Oficial Danilo Cardoso da Silva – JUCESP 906**, no portal de leilões on-line ([www.arenaleilao.com.br](http://www.arenaleilao.com.br)), levarão à público pregão de venda e arrematação do bem penhorado nos autos do processo em epigrafe em **1ª Praça** com **início no dia 08 de junho de 2026, às 14h00min, e término no dia 10 de junho de 2026, às 14h00min**, entregando o bem objeto do certame, a quem mais der valor igual ou superior ao da

avaliação, atualizado pela Tabela Prática do TJSP, ficando desde já designado para a 2ª **Praça com início no dia 10 de junho de 2026, às 14h00min, e com término no dia 06 de julho de 2026, às 14h00min**, caso não haja licitantes na 1ª ocasião, o bem móvel será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao preço vil, neste ato de **80% (oitenta por cento)** do valor de avaliação do bem atualizado pela Tabela Prática do TJSP, o bem imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constante do presente edital.

**DO(S) BEM(NS) IMÓVEL(IS):**

**LOTE 01 - DOS DIREITOS QUE OS EXECUTADOS POSSUEM SOBRE À GLEBA 01 - LOTE de 3.767,82m<sup>2</sup>:** construção de 18 casas populares geminadas inacabadas, localizado à Av. Maria Machado, 178 – Cidade de Iperó – Boituva.  
**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** O imóvel constituído pela Gleba 01 assim se descreve e caracteriza: “TERRENO urbano, denominado Gleba "1", situado na cidade de Iperó-SP, Comarca de Boituva, na Vila Santo Antonio, à Rua Maria Machado, lado par, localizado à 223,51m (duzentos e vinte e três metros e cinquenta e um centímetros) da esquina com a Rua Mauá, na quadra completada pelas Ruas Francisco Gamero e Moises de Lima, dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações: inicia-se a descrição no vértice A formado entre o terreno sem benfeitorias de propriedade de posse de Jorge Vaz, sucessor de Ademir José Pereira, matrícula nº 1.543 e a divisa dominial da ferrovia, localizado à 41,50m (quarenta e um metros e cinquenta centímetros) ortogonal ao eixo da ferrovia no KM 138+776,49m, deste segue com azimute de 80º21'45" e distância de 1,01m (um metro e um centímetro) até o vértice B localizado à 41,50m (quarenta e um metros e cinquenta centímetros) ortogonal ao eixo da ferrovia no KM 138+777,50m, deste deflete à direita e segue com azimute de 106º16'09" e distância de 19,46m (dezenove metros e quarenta e seis centímetros) até o vértice C localizado à 50,00m (cinquenta metros) ortogonal ao eixo da ferrovia no KM 138+795,00m, deste deflete à esquerda e segue com azimute de 80º21'45" e distância de 40,00m (quarenta metros) até o vértice D localizado à 50,00m (cinquenta)

metros) ortogonal ao eixo da ferrovia no KM 138+835,00m, deste deflete à esquerda e segue com azimute de 51°33'06" e distância de 22,83m (vinte e dois metros e oitenta e três centímetros) até o vértice E localizado à 39,00m (trinta e nove metros) ortogonal ao eixo da ferrovia no KM 138+855,00m, deste deflete à direita e segue com azimute de 56°08'05" e distância de 0,64m (sessenta e quatro centímetros) até o vértice F localizado à 38,74m (trinta e oito metros e setenta e quatro centímetros) ortogonal ao eixo da ferrovia no KM 138+855,58m, confrontando do vértice A ao vértice F com o DNIT - Departamento Nacional de Infraestrutura e Transportes; deste deflete à direita e segue com azimute de 179°57'06" e distância de 63,79m (sessenta e três metros e setenta e nove centímetros) até o vértice G, confrontando com a Gleba 2 da Rua Maria Machado; deste deflete à direita e segue com azimute de 270°10'02" e distância de 78,87m (setenta e oito metros e oitenta e sete centímetros) até o vértice H, confrontando com a Rua Maria Machado; deste deflete à direita e segue com azimute de 1°34'08" e distância de 47,62m (quarenta e sete metros e sessenta e dois centímetros) até o vértice inicial A, confrontando com o terreno sem benfeitorias da Rua Maria Machado de propriedade de posse de Jorge Vaz, sucessor de Ademar José Pereira, matrícula nº 1543, encerrando a área de 3.767,82m<sup>2</sup> (três mil setecentos e sessenta e sete metros e oitenta e dois decímetros quadrados). Sobre o terreno incide uma faixa "non aedificandi", com largura de 15,00m (quinze metros) ao longo da divisa com o DNIT - Departamento Nacional de Infraestrutura e Transportes.".

Referido imóvel faz parte de terreno em suave aclive. Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco, integrando um terreno único ainda não desmembrado conforme documentação juntada aos autos, com divisão em 04 glebas. Na Gleba 01 encontram-se edificações inacabadas referentes a 18 unidades geminadas com 02 entradas e portões. As casas estão compostas unicamente por paredes erguidas, sem qualquer tipo de acabamento ou instalação hidráulica/elétrica. Constatou-se ainda acentuado grau de deterioração dos materiais empregados. Diante disso, a avaliação da gleba considerou exclusivamente o valor do terreno, desconsiderando as construções existentes, por não apresentarem valor agregado significativo.

Tal Gleba 01 tem origem na Matrícula nº 1.543, do Cartório de Registro de Imóveis de Boituva/SP, integrante de uma fração ideal de uma área maior então de propriedade de José Augusto e Leila Joana Ribeiro Augusto, albergada por tal Matrícula imobiliária. Consta, que não obstante a Gleba 01 não estar formalmente individualizada no cartório de registro de imóveis de Boituva/SP, observa-se que tal Gleba foi usucapida, de forma individualizada, por José Augusto e Leila Joana Ribeiro Augusto, conforme se constata do processo de usucapião nº 5005798-05.2018.4.03.6110, que tramitou perante a 3ª. Vara Federal de Sorocaba, situação essa comprovada às fls. 667/704 dos autos. **AVALIADO em R\$ 435.000,00** (quatrocentos e trinta e cinco mil reais), setembro/2025. Valor esse se devidamente atualizado para maio/2026 **R\$ 450.357,48** (quatrocentos e cinquenta mil, trezentos e cinquenta e sete reais e quarenta e oito centavos), **Valores serão devidamente atualizados na data de alienação.**

**LOTE 02 - DOS DIREITOS QUE OS EXECUTADOS POSSUEM SOBRE À GLEBA 02 - LOTE de 2.862,09m<sup>2</sup>:** construção de **14** casas populares geminadas inacabadas, localizado à Av. Maria Machado, 178 – Cidade de Iperó – Boituva. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** O imóvel constituído pela Glebas 02 assim se descreve e caracteriza: “TERRENO urbano, denominado Gleba "2", situado na cidade de Iperó-SP, Comarca de Boituva, na Vila Santo Antonio, à Rua Maria Machado, lado par, localizado à 185,41m (cento e oitenta e cinco metros e quarenta e um centímetros) da esquina com a Rua Mauá, na quadra completada pelas Ruas Francisco Gamero e Moises de Lima, dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações: inicia-se a descrição no vértice F formado entre a Gleba 1 e a divisa dominial da ferrovia, localizado à 38,74m (trinta e oito metros e setenta e quatro centímetros) ortogonal ao eixo da ferrovia no KM 138+855,58m, deste segue com azimute de 56°08'05" e distância de 21,29m (vinte e um metros e vinte e nove centímetros) até o vértice I localizado à 30,00m (trinta metros) ortogonal ao eixo da ferrovia no KM 138+875,00m, deste deflete à direita e segue com azimute de 66°19'35" e distância de 22,04m (vinte e dois metros e quatro centímetros) até o vértice J localizado à 24,65m (vinte e quatro metros e sessenta e cinco centímetros) ortogonal ao eixo da ferrovia no KM 138+896,39m, confrontando do vértice F ao vértice J com o DNIT - Departamento Nacional de

Infraestrutura e Transportes; deste deflete à direita e segue com azimute de 179°48'30" e distância de 84,62m (oitenta e quatro metros e sessenta e dois centímetros) até o vértice K, confrontando com a Gleba 3 da Rua Maria Machado; deste deflete à direita e segue com azimute de 270°10'02" e distância de 38,10m (trinta e oito metros e dez centímetros) até o vértice G, confrontando com a Rua Maria Machado; deste deflete à direita e segue com azimute de 359°57'06" e distância de 63,79m (sessenta e três metros e setenta e nove centímetros) até o vértice inicial F, confrontando com a Gleba 1 da Rua Maria Machado, encerrando a área de 2.862,09m<sup>2</sup> (dois mil oitocentos e sessenta e dois metros e nove decímetros quadrados). Sobre o terreno incide uma faixa “non aedificandi”, com largura de 15,00m (quinze metros) ao longo da divisa com o DNIT – Departamento Nacional de Infraestrutura e Transportes.”.

Referido imóvel faz parte de terreno em suave aclave. Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco, integrando um terreno único ainda não desmembrado conforme documentação juntada aos autos, com divisão em 04 glebas. Na Gleba 02 encontram-se edificações inacabadas referentes a **14** unidades geminadas, compostas unicamente por paredes erguidas, sem qualquer tipo de acabamento ou instalação hidráulica/elétrica. Constatou-se ainda acentuado grau de deterioração dos materiais empregados. Diante disso, a avaliação da gleba considerou exclusivamente o valor do terreno, desconsiderando as construções existentes, por não apresentarem valor agregado significativo.

Tal Gleba 02 tem origem na Matrícula nº 1.543, do Cartório de Registro de Imóveis de Boituva/SP, integrante de uma fração ideal de uma área maior então de propriedade de José Augusto e Leila Joana Ribeiro Augusto, albergada por tal Matrícula imobiliária. Consta, que não obstante a Gleba 02 não estar formalmente individualizada no cartório de registro de imóveis de Boituva/SP, observa-se que tal Gleba foi usucapida, de forma individualizada, por José Augusto e Leila Joana Ribeiro Augusto, conforme se constata do processo de usucapião nº 5005798-05.2018.4.03.6110, que tramitou perante a 3ª. Vara Federal de Sorocaba, situação essa comprovada às fls. 667/704 dos autos. **AVALIADO em R\$ 330.000,00** (trezentos e trinta mil reais), setembro/2025. Valor esse se devidamente atualizado para maio/2026 **R\$ 341.650,50** (trezentos e quarenta e

um mil, seiscentos e cinquenta reais e cinquenta centavos), **Valores serão devidamente atualizados na data de alienação.**

**LOTE 03 - DOS DIREITOS QUE OS EXECUTADOS POSSUEM SOBRE À GLEBA 03 - LOTE de 3.477,89m<sup>2</sup>:** construção de 12 casas populares geminadas inacabadas, localizado à Av. Maria Machado, 178 – Cidade de Iperó – Boituva.

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** O imóvel constituído pela Glebas 03 assim se descreve e caracteriza: “TERRENO urbano, denominado Gleba “3”, situado na cidade de Iperó-SP, Comarca de Boituva, na Vila Santo Antonio, à Rua Maria Machado, lado par, localizado à 147,40m (cento e quarenta e sete metros e quarenta centímetros) da esquina com a Rua Mauá, na quadra completada pelas Ruas Francisco Gamero e Moises de Lima, dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações: inicia-se a descrição no vértice J formado entre a Gleba 2 e a divisa dominial da ferrovia, localizado à 24,65m (vinte e quatro metros e sessenta e cinco centímetros) ortogonal ao eixo da ferrovia no KM 138+896,39m, deste segue com azimute de 66°19'35" e distância de 19,19m (dezenove metros e dezenove centímetros) até o vértice L localizado à 20,00m (vinte metros) ortogonal ao eixo da ferrovia no KM 138+915,00m, deste deflete à direita e segue com azimute de 80°21'45" e distância de 20,67m (vinte metros e sessenta e sete centímetros) até o vértice M localizado à 20,00m (vinte metros) ortogonal ao eixo da ferrovia no KM 138+935,67m, confrontando do vértice J ao vértice M com o DNIT - Departamento Nacional de Infraestrutura e Transportes; deste deflete à direita e segue com azimute de 179°47'36" e distância de 95,90m (noventa e cinco metros e noventa centímetros) até o vértice N, confrontando com a Gleba 4 da Rua Maria Machado; deste deflete à direita e segue com azimute de 270°10'02" e distância de 38,01m (trinta e oito metros e um centímetro) até o vértice K, confrontando com a Rua Maria Machado; deste deflete à direita e segue com azimute de 359°48'30" e distância de 84,62m (oitenta e quatro metros e sessenta e dois centímetros) até o vértice inicial J, confrontando com a Gleba 2 da Rua Maria Machado, encerrando a área de 3.477,89m<sup>2</sup> (três mil quatrocentos e setenta e sete metros e oitenta e nove decímetros quadrados). Sobre o terreno incide uma faixa "non aedificandi", com largura de 15,00m {quinze metros) ao

longo da divisa com o DNJT - Departamento Nacional de Infraestrutura e Transportes.”.

Referido imóvel faz parte de terreno em suave aclive. Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco, integrando um terreno único ainda não desmembrado conforme documentação juntada aos autos, com divisão em 04 glebas. Na Gleba 03 encontram-se edificações inacabadas referentes a **12** unidades geminadas, compostas unicamente por paredes erguidas, sem qualquer tipo de acabamento ou instalação hidráulica/elétrica. Constatou-se ainda acentuado grau de deterioração dos materiais empregados. Diante disso, a avaliação da gleba considerou exclusivamente o valor do terreno, desconsiderando as construções existentes, por não apresentarem valor agregado significativo.

Tal Gleba 03 tem origem na Matrícula nº 1.543, do Cartório de Registro de Imóveis de Boituva/SP, integrante de uma fração ideal de uma área maior então de propriedade de José Augusto e Leila Joana Ribeiro Augusto, albergada por tal Matrícula imobiliária. Consta, que não obstante a Gleba 03 não estar formalmente individualizada no cartório de registro de imóveis de Boituva/SP, observa-se que tal Gleba foi usucapida, de forma individualizada, por José Augusto e Leila Joana Ribeiro Augusto, conforme se constata do processo de usucapião nº 5005798-05.2018.4.03.6110, que tramitou perante a 3ª. Vara Federal de Sorocaba, situação essa comprovada às fls. 667/704 dos autos. **AVALIADO em R\$ 401.000,00** (quatrocentos e um mil reais), setembro/2025. Valor esse devidamente atualizado para maio/2026 **R\$ 415.157,13** (quatrocentos e quinze mil, cento e cinquenta e sete reais e treze centavos), **Valores serão devidamente atualizados na data de alienação.**

**LOTE 04 - DOS DIREITOS QUE OS EXECUTADOS POSSUEM SOBRE À GLEBA 04 - LOTE** de 4.969,72m<sup>2</sup>: com construção casa principal, piscina, casa caseiro e área verde, localizado à Av. Maria Machado, 178 – Cidade de Iperó – Boituva. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** O imóvel constituído pela Glebas 04 assim se descreve e caracteriza: “TERRENO urbano, denominado Gleba “4”, situado na cidade de Iperó-SP, Comarca de Boituva, na Vila Santo Antonio, à Rua Maria Machado, lado par, localizado à 101,00m (cento e um metros) da esquina com a Rua Mauá, na quadra

completada pelas Ruas Francisco Gamero e Moises de Lima, dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações: inicia-se a descrição no vértice M formado entre a Gleba 3 e a divisa dominial da ferrovia, localizado à 20,00m (vinte metros) ortogonal ao eixo da ferrovia no KM 138+935,67m, deste segue com azimute de 80°21'45" e distância de 53,18m (cinquenta e três metros e dezoito centímetros) até o vértice O localizado à 20,00m (vinte metros) ortogonal ao eixo da ferrovia no KM 138+988,85m, confrontando com o DNJT - Departamento Nacional de Infraestrutura e Transportes; deste deflete à direita e segue com azimute de 182°40'45" e distância de 49,80m (quarenta e nove metros e oitenta centímetros) até o vértice P, deste deflete à direita e segue com azimute de 183°28'27" e distância de 55,29m (cinquenta e cinco metros e vinte e nove centímetros) até o vértice Q, confrontando do vértice O ao vértice Q com a casa nº 176 da Rua Francisco Gamero, matrícula nº 9.670, propriedade de José Roberto Da Ross; deste deflete à direita e segue com azimute de 270°10'02" e distância de 46,40m (quarenta e seis metros e quarenta centímetros) até o vértice N, confrontando com a Rua Maria Machado; deste deflete à direita e segue com azimute de 359°47'36" e distância de 95,90m (noventa e cinco metros e noventa centímetros) até o vértice inicial M, confrontando com a Gleba 3 da Rua Maria Machado, encerrando a área de 4.969,72m<sup>2</sup> (quatro mil novecentos e sessenta e nove metros e setenta e dois decímetros quadrados). Sobre o terreno incide uma faixa "non aedificandi", com largura de 15,00m (quinze metros) ao longo da divisa com o DNIT - Departamento Nacional de Infraestrutura e Transportes.”.

O imóvel faz parte de terreno em suave aclive. Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco. O imóvel localizado na Gleba 04 apresenta uma residência principal com área construída estimada em 400 m<sup>2</sup>, acrescida de piscina, edícula e churrasqueira. Há ainda um casebre destinado a funcionário, cuja área, em virtude de sua precariedade, não foi considerada para fins de cálculo da área edificada. Ressalte-se que não foi possível realizar a vistoria interna da residência principal, uma vez que o responsável local (caseiro) não dispunha da chave de acesso. Contudo, foram constatadas, por observação externa, diversas patologias construtivas, como infiltrações, danos aparentes no telhado, rachaduras nas alvenarias, desgaste nos revestimentos, bem como instalações hidráulicas e elétricas em estado ruim de conservação.

Tal Gleba 04 tem origem na Matrícula nº 1.543, do Cartório de Registro de Imóveis de Boituva/SP, integrante de uma fração ideal de uma área maior então de propriedade de José Augusto e Leila Joana Ribeiro Augusto, albergada por tal Matrícula imobiliária. Consta, que não obstante a Gleba 04 não estar formalmente individualizada no cartório de registro de imóveis de Boituva/SP, observa-se que tal Gleba foi usucapida, de forma individualizada, por José Augusto e Leila Joana Ribeiro Augusto, conforme se constata do processo de usucapião nº 5005798-05.2018.4.03.6110, que tramitou perante a 3ª. Vara Federal de Sorocaba, situação essa comprovada às fls. 667/704 dos autos. **AVALIADO em R\$ 720.000,00** (setecentos e vinte mil reais), setembro/2025. Valor esse devidamente atualizado para maio/2026 **R\$ 745.419,28** (setecentos e quarenta e cinco mil, quatrocentos e dezenove reais e vinte e oito centavos), **Valores serão devidamente atualizados na data de alienação.**

**DÉBITO DE IPTU:** Em consulta realizada no site da Prefeitura Municipal de Iperó – SP, foi constatada a existência de débito referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), referente ao ano de 2025 e 2026, no valor total de **R\$ 4.036,25**.

**NA MATRÍCULA Nº 1.543 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA – SP, DONDE FORAM DESTACADAS AS GLEBAS 01,02, 03 E 04, CUJA PROPRIEDADE INDIVIDUALIZADA FOI RECONHECIDA EM FAVOR DE JOSÉ AUGUSTO E LEILA JOANA RIBEIRO AUGUSTO, CONFORME USUCAPIÃO QUE TRAMITOU PERANTE A 3ª. VARA FEDERAL DE SOROCABA, PROCESSO Nº 5005798-05.2018.4.03.6110 CONSTAM REGISTRADOS OS SEGUINTE ÔNUS;**

**AV. 11 – INDISPONIBILIDADE DE BENS,** nos autos do Processo nº 1001406242016502958, requerida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial do Tribunal Regional do Trabalho 2º Região.

**AV. 12 - INDISPONIBILIDADE DE BENS**, nos autos do Processo nº 10011622620195020047, requerida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - Tribunal Regional do Trabalho 2º Região.

**LOTE 05 – PRÉDIO** localizado na Rua José Antônio Coelho nº 552, esquina da Rua Artur de Almeida, no 9º subdistrito - VILA MARIANA, medindo o respectivo terreno 22,15m de frente para a referida Rua José Antônio Coelho; 10,80m da frente aos fundos, do lado esquerdo da Rua Artur de Almeida.com a qual faz esquina: 12,25m do lado direito. onde confronta com o imóvel n, 548 da Rua José Antônio Coelho; e 22,95m nos fundos. confrontando com o imóvel n. 203 da Rua Artur de Almeida, com a área total de 245,30m². **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** O imóvel faz parte de terreno em suave aclave. Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco. Tipo de uso: Comercial (Serviços de alimentação – panificação, lanchonete e restaurante por quilo). Imóvel em 03 níveis, de esquina com padrão construtivo comercial, adaptado para operação de padaria e restaurante. Possui área interna com ambiente integrado, composta por: setor de panificação, vitrines de atendimento, balcão de lanches, buffet self-service e salão com mesas para consumo no local. A fachada apresenta comunicação visual padronizada e vitrine em vidro, com boa visibilidade a partir da via pública. Imóvel acessível, com rampas e estacionamento privativo. Objeto da matrícula nº 112.733 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP. Cadastro nº 037.013.0077-1. **OBS:** Conforme verificado pela perita avaliadora, referido imóvel encontra-se cadastrado junto ao Município sob SQL nº 037.013.0313-4, com área de terreno total de 417 m² e área construída de 1.200,00. Essa área é resultado da unificação de dois imóveis, o imóvel de matrícula nº 112.733 com área de 245,30 m² e o imóvel de matrícula nº 1.235 com área de 165,00 m², ambos do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Esse segundo imóvel, conforme se depreende do contrato de compromisso de venda e compra encartado aos autos pelos vendedores às fls. 3159/3169, o imóvel de matrícula nº 1.235 com área de 165,00 m² também pertence aos Executados José Augusto e Leila Joana Ribeiro Augusto, porquanto adquiriram-no de Gilberto Stabelito, Ana Cristina Stabelito Dall’stella, Ana Claudia Stabelito, e Gilberto Stabelito Filho. **AVALIADO em R\$ 8.377.000.00** (oito

milhões, trezentos e setenta e sete mil reais), setembro/2025. Valor esse se devidamente atualizado para maio/2026 **R\$ 8.672.746,18** (oito milhões, seiscentos e setenta e dois mil, setecentos e quarenta e seis reais e dezoito centavos), **Valores serão devidamente atualizados na data de alienação.**

**OBS: Penhora da parte ideal que o executado JOSÉ AUGUSTO possui sobre os direitos aquisitivos quitados sobre o imóvel matriculado sob o nº 1.235 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, conforme contrato de fls. 3161/3169, e decisão de fls. 3232, item 3.**

**DÉBITO DE IPTU:** Em pesquisa realizado no site da Prefeitura Municipal de São Paulo/SP, não foi localizado a existência de débito referente ao imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Caso conste débitos o mesmo sub-roga conforme Art. 130 do CTN.

**CONSTAM OS SEGUINTE ÔNUS REGISTRADOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL:**

**AV. 11 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de REMAZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA. Todavia, conforme consta dos autos às fls. 605 e 631, a dívida que fez originar tal alienação fiduciária foi quitada, estando tal situação pendente de regularização na matrícula do imóvel.

**AV. 14 – PRENOTAÇÃO** nos autos da ação de Execução, Processo nº 1076190-17.2019.8.26.0100, que trâmite perante a 7ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo - SP., requerida por BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A

**AV. 15 – INDISPONIBILIDADE DE BENS,** nos autos do Processo nº 1001406242016502958, requerida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial do Tribunal Regional do Trabalho 2º Região.

**AV. 16 – INDISPONIBILIDADE DE BENS**, nos autos do Processo nº 10011622620195020047, requerida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - Tribunal Regional do Trabalho 2º Região.

**AV. 18 – INDISPONIBILIDADE DE BENS**, nos autos do Processo nº 10005906520195020081, requerida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - Tribunal Regional do Trabalho 2º Região.

**AV. 19 – INDISPONIBILIDADE DE BENS**, nos autos do Processo nº 10005906520195020081, requerida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - Tribunal Regional do Trabalho 2º Região

**LOTE 06 - UM PREDIO**, à Rua Castro Alves nº 702, nº 372 sub distrito Aclimação, e seu terreno, medindo 12,15m de frente 12.15m na linha dos fundos, 30,30m pelo lado direito e 30,30m pelo lado esquerdo, confrontando pelo lado direito com a Rua Rodrigo Claudio, pelo lado esquerdo, com o prédio de propriedade de Frederico Kovarick, e pelos fundos com - propriedade de Heltor Canton. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** O imóvel faz parte de terreno em suave aclive. Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco. Tipo de uso: Comercial (Serviços de alimentação – panificação, lanchonete e restaurante). Com quatro pavimentos distribuídos: **TÉRREO** – Salão da Padaria com Restaurante: O pavimento térreo abriga o salão principal da padaria e restaurante, com ambiente amplo e bem iluminado. Conta com balcão de atendimento, vitrines expositoras, área de mesas para refeições no local e espaço dedicado ao serviço de café da manhã, lanches e almoço. **PAVIMENTO INFERIOR** – Estrutura de Produção: O andar inferior (subsolo) é dedicado à parte operacional da padaria, concentrando: Cozinha industrial, Fornos de panificação, Depósitos de insumos e utensílios, Área de preparo e higienização de alimentos. **1º ANDAR E 2º ANDAR** – Salas Comerciais Locadas: O primeiro andar é composto por diversas salas comerciais atualmente sub locada se ocupadas por: Um consultório odontológico, uma escola de dança do ventre, uma sala voltada à venda de roupas usadas (brechó). As salas

possuem acesso independente, infraestrutura básica completa (pontos elétricos, hidráulicos, ventilação e iluminação). Imóvel acessível, e estacionamento privativo.

Objeto da matrícula nº 78.799 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP. Cadastro nº 038.021.0001-8. **AVALIADO em R\$ 5.040.000,00** (cinco milhões e quarenta mil reais), setembro/2025. Valor esse se devidamente atualizado para maio/2026 **R\$ 5.217.934,91** (cinco milhões, duzentos e dezessete mil, novecentos e trinta e quatro reais e noventa e um centavos), **Valores serão devidamente atualizados na data de alienação.**

**DÉBITO DE IPTU:** Em pesquisa realizado no site da Prefeitura Municipal de São Paulo/SP, não foi localizado a existência de débito referente ao imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Caso conste débitos o mesmo sub-roga conforme Art. 130 do CTN.

**CONSTAM OS SEGUINTE ÔNUS REGISTRADOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL:**

**AV. 10 – PENHORA** nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1003876-44.2017.8.26.0100, que trâmite perante a 23ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo - SP., requerida por BANCO BRADESCO S/A.

**AV. 12 – PRENOTAÇÃO** nos autos da ação de Execução, Processo nº 1076190-17.2019.8.26.0100, que trâmite perante a 7ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo - SP., requerida por BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A

**AV. 13 – INDISPONIBILIDADE DE BENS,** nos autos do Processo nº 1001406242016502958, requerida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial do Tribunal Regional do Trabalho 2º Região.

**AV. 14 – INDISPONIBILIDADE DE BENS,** nos autos do Processo nº 10011622620195020047, requerida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - Tribunal Regional do Trabalho 2º Região.

**AV. 14 – INDISPONIBILIDADE DE BENS**, nos autos do Processo nº 10005906520195020081, requerida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - Tribunal Regional do Trabalho 2º Região.

**CADASTRO:** O interessado deverá fazer o cadastro prévio no portal de leilões on-line ([www.arenaleilao.com.br](http://www.arenaleilao.com.br)) com todos os documentos exigidos. Observado, ainda, o prazo de até 72 horas para conferência dos documentos e liberação do cadastro, prazo contados após o recebimento de todos os documentos exigidos no portal. No caso de processos judiciais em que o interessado seja parte, deverá o mesmo apresentar a Certidão de Objeto e Pé dos referidos processos, podendo o cadastro ser negado após as devidas consultas juntos aos órgãos competentes.

**PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATACÃO:** O(s) preço(s) do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial no prazo de 24 horas da realização do leilão. Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito – recomenda-se esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar o depósito. Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Se o credor optar pela não adjudicação (art. 876 CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, mas se o valor exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação deverá também o credor pagar o valor da comissão ao leiloeiro, que não será considerada despesa processual. **DO PAGAMENTO À VISTA:** O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC). **DO PAGAMENTO PARCELADO:** O arrematante deverá apresentar ao leiloeiro por escrito, proposta de parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo

895, § 1º, CPC), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC).

**DOS LANCES:** O arrematante deverá oferecer lance através do sítio eletrônico “[www.arenaleilao.com.br](http://www.arenaleilao.com.br)” em qualquer momento após abertura dos lances, sob pena de nulidade da proposta de arrematação. Fica vedada o cadastramento e participação dos agentes elencados no artigo 890 do CPC.

**COMISSÃO DO LEILOEIRO:** O arrematante deverá pagar ao leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço da arrematação, caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial, antes do início do leilão, a parte devedora arcará com os custos do edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso isso 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 do CNJ, art. 7º § 3º.

**DA MEAÇÃO DO CÔNJUGE OU COPROPRIETÁRIO:** É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. (arts. 843 e 894 do CPC). Havendo arrematação, será reservada a parte do coproprietário, que deverá ser previamente intimado.

**DO AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, **auto de arrematação** somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e comissão. Em caso de pagamento

parcelado será assinado após comprovação do valor de entrada da arrematação e comissão do leiloeiro, **ART. 901, §1º E §2º DO CPC**. Na hipótese de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento. Após assinado pelo Juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que sejam julgados procedentes os embargos do executado ou ação autônoma que trata o § 4º do Art. 903 do CPC. **Carta de Arrematação:** Passado o prazo de 10 (dez) dias úteis, previsto no § 2º do Art. 903 do CPC, sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º do mesmo, será expedida a carta de arrematação. Em caso de arrematação parcelada a expedição da carta de arrematação será posterior à comprovação de registro de garantia judicial.

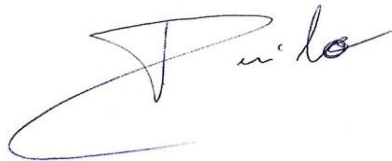
**DESPESAS E DEMAIS CREDORES HIPOTECÁRIOS:** Aplicar-se-á o disposto no art. 908 do CPC. Eventuais ônus, taxas e impostos incidentes, aplicar-se-á o art. 130, § único do Código Tributário Nacional. Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados corre por conta do arrematante, previsto no art. 24 do Provimento 1625/2009.

**DA INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS, CORRESPONSÁVEIS E DEMAIS INTERESSADOS:** Serão cientificados do dia, hora e local da alienação judicial por intermédio de seus advogados, em caso de representação incluindo nome do patrono, **ficando os mesmos intimados das designações supra pelo presente edital**, nos termos do artigo 889 I e parágrafo único do CPC. **EVENTUAIS CREDORES PREFERENCIAIS DOS EXECUTADOS FICAM, DESDE JÁ, INTIMADOS DA DATA E HORÁRIO DOS LEILÕES E DO PRAZO DE SE HABILITAREM EM SEUS RESPECTIVOS CRÉDITOS, ART. 804 DO CPC. AOS PARTICIPANTES DA HASTA PÚBLICA, NÃO PODERÃO ALEGAR DESCONHECIMENTO DAS CLÁUSULAS DESTE EDITAL, PARA SE EXIMIREM DAS OBRIGAÇÕES GERADAS, INCLUSIVE AQUELAS DE ORDEM CRIMINAL NA FORMA DO ARTIGO 358, DO CÓDIGO PENAL BRASILEIRO (Todo aquele que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar concorrente ou licitante, pôr meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará de acordo com o art. 358 do Código Penal incurso na pena de dois meses a um ano de detenção, ou multa,**

além da pena correspondente à violência).

**DISPOSIÇÃO FINAL:** Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Dado e passado nesta cidade de Vinhedo, 11 de maio de 2026.



**DANILO CARDOSO DA SILVA**  
Leiloeiro Oficial JUCESP 906

**DR. FABIO DE SOUZA PIMENTA**  
Juiz de Direito