

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **ADIS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA** (CNPJ: 43.814.995/0001-37) na pessoa de seu representante legal, **SUELI MARIA DE LUCA GOMES** (CPF: 940.989.998-20), **CRISTIANE DE LUCA GOMES** (CPF: 013.971.078-71), credores **CLAUDIO MORENO** (CPF: 899.932.928-34), **PREFEITURA MUNICIPAL DE FERRAZ DE VASCONCELOS** (CNPJ: 46.523.197/0001-44), credores hipotecários **ITAU UNIBANCO S/A, ORA COMERCIAL E SERVIÇOS JVB LTDA(SUB-ROGAÇÃO)** (CNPJ: 01.093.063/0001-00), terceiros interessados **LOCATÁRIO: ELETROBARRAS SIEMEL IND. E COM. BARRAMENTO BLINDADO E QUADROS ELETRICOS, IMPOR. E EXPORT. LTDA (ANTIGA DENOMINAÇÃO DE TECH BARRAS LTDA)** (CNPJ: 05.033.486/0001-88), **LOCATÁRIO: RJ QUADROS E PAINELIS ELETRICOS LTDA (ANTIGA DENOMINAÇÃO DE RJ QUADROS E PAINELIS ELETRICOS SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA)** (CNPJ: 33.150.903/0001-08), **ROGERIO DE SOUZA LAVRADOR** (Sem Qualificação), **WILLIAM ROSA** (Sem Qualificação), **ANDERSON GOMES DA SILVA** (Sem Qualificação), **ANA MARIA DA CONCEICAO GALDINO** (CPF: 345.401.798-02), **ADOLFO DE SOUZA FILHO** (Sem Qualificação), **ADRIANA DE CARVALHO MORAES** (Sem Qualificação), **ANTONIO CASSIANO BARBOSA** (Sem Qualificação), **CIRO MOREIRA DOS PASSOS** (Sem Qualificação), **CLAUNICE NEVES DE JESUS** (Sem Qualificação), **EDUARDO GIULIATTI TEIXEIRA** (Sem Qualificação), **FAUSTINO CAPUTO** (Sem Qualificação), **JOÃO CORDEIRO LUZ** (Sem Qualificação), **JOSÉ APARECIDO PESTANA DA COSTA** (Sem Qualificação), **KARINA ALIPIO SANTOS** (Sem Qualificação), **LAERTE LIPARI** (Sem Qualificação), **LEVI IZAIAS DE QUEIROZ** (Sem Qualificação), **MAGNO COUTINHO** (Sem Qualificação), **MARK DOUGLAS PEIXOTO** (Sem Qualificação), **MAURO RODRIGUES BASTOS** (Sem Qualificação), **MOISES ERNANDES PLADAR** (Sem Qualificação), **PAULO HENRIQUE DA ANUNCIAÇÃO** (Sem Qualificação), **PAULO RODRIGUES BITENCOURT** (Sem Qualificação), **ROSIMEIRE ALVARES GARCIA SCHIAVINATTI** (CPF: 081.964.218-50), **RUBENS MARQUES DE OLIVEIRA** (Sem Qualificação), **SIDINEI RIBEIRO MARCIANO** (Sem Qualificação), **STAN SERVIÇOS LTDA** (CNPJ: 02.147.649/0001-65), **JOSÉ ROBERTO NEVES FERREIRA**, (Sem Qualificação), **CLAUDIO APARECIDO DA SILVA SANTOS** (Sem Qualificação), **SANDRA DE SOUZA SANTOS SILVEIRA** (Sem Qualificação), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1055111-55.2014.8.26.0100**, em trâmite na **31ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **COMERCIAL E SERVIÇOS JVB LTDA** (CNPJ: 01.093.063/0001-00).

A Dra. Gisele Valle Monteiro da Rocha, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL -Prédio Industrial, com a área de 2.483,72m², que recebeu o nºs 1124,1144 e 1150 da Rua Godofredo Osório Novaes(Conforme Av. 3 - 02/03/2009), construído no terreno de frente para a Rua Godofredo Osório Novaes, constituído pelos lotes 15,16,17 e 23 da quadra 03, do Bairro do Tanquinho, no **Município de Ferraz de Vasconcelos**, medindo 50,00 de frene, por 72,00m da frente aos fundos do lado direito, de quem da frente o olha, e 90,00m do lado esquerdo, tendo nos fundos 48,00m, encerrando a área de 3.917,00m², confrontando do lado direito, com propriedade de Abílio Secundino Leite, do lado esquerdo com propriedade de Abílio Antonio Alves e nos fundos com o Córrego Itaim. **Contribuinte nº 1100080051000. Matrícula nº 74.922 do 1ª CRI de Poa/SP.**

BENFEITORIAS: A edificação e composta basicamente por 3 (três) prédios, sendo: -

PREDIO ADMINISTRATIVO: Com área total construída de aproximadamente 650,00 m², com 3 (tres) pavimentos, contem: - Pavimento Superior com salas de escritório e de reunião, banheiros masculino e feminino, copa; - Pavimento Térreo com hall de entrada, salas de escritório, banheiros masculino e feminino, e garagem; Pavimento Inferior contendo refeitório, cozinha, vestiários masculino e feminino, e almoxarifado

GALPAO 1: Com área total construída de aproximadamente 650,00 m², está edificado em um único pavimento, com área fabril e banheiro.

GALPAO 2: área construída será considerada igual a 1.183,72 m² para fins deste trabalho, e contem: - Pavimento Térreo com área fabril e banheiro; - Mezzanino com almoxarifado; - Piso Inferior contendo arquivo morto.

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 74922, conforme **AV.01(02/05/2008)**, A matrícula é resultante da unificação dos imóveis constantes das matrículas nºs 6391,6392,10734 e 29.199. **Av.03(02/03/2009)**, Construção de um Prédio Industrial, com a área de 2.483,72m², que recebeu o nºs 1124,1144 e 1150 da Rua Godofredo Osório Novaes. **R.07(13/12/2010)**, Hipoteca em favor do ITAU UNIBANCO S/A. **Av.08(06/10/2017)**, Penhora em favor de CLAUDIO MORENO, Processo nº 00001727.57.2014.5.02.0281, VT/Ferraz de Vasconcelos. **Av.09(23/03/2018)**, Locação: R&J Quadros Elétricos Ltda EPP e a Tech Barras Ltda, início em 01/06/2017 e término em 01/06/2027, com direito de preferência. **Av.10(19/06/2018)**, Penhora Exequenda. **R.11(01/12/2023)**, Locação: R&J Quadros Elétricos Sociedade Unipessoal Ltda e a Tech Barras Ltda, início em 01/08/2022 e término em 01/08/2032, com direito de preferência.

OBS: Constam Débitos de IPTU/2026 no valor de R\$ 8.304,29 até 19/02/2026 e dívida ativa no valor de R\$ 157.617,41, totalizando R\$ 165.921,70 até 19/02/2026.

OBSERVAÇÕES:

OBS: A Comercial e Serviços JVB Ltda, sub-rogou no direito do crédito do Itau Unibanco S/A, nos termos do artigo 347, inciso I e 348, do CC. decorrente do saldo devedor da operação de crédito - Contrato: 30820-563404037., conforme Fls, 166 e seguintes.

OBS: O imóvel encontra-se LOCADO para ELETROBARRAS SIEMEL IND. E COM. BARRAMENTO BLINDADO E QUADROS ELETRICOS, IMPOR. E EXPORT. LTDA (antiga denominação de TECH BARRAS LTDA), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 05.033.486/0001-88 e RJ QUADROS E PAINEIS ELETRICOS LTDA (antiga denominação de RJ QUADROS E PAINEIS ELETRICOS SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 33.150.903/0001-08. CONTRATO DE LOCAÇÃO: INICIO EM 01/08/2022, com término em 01/08/2032.

OBS: o crédito está sujeito ao concurso de credores, não sendo possível a arrematação por benefício do crédito, para que se evitem mais distorções.

OBS: Os créditos que recaem sobre os bens, inclusive os de natureza propter rem, ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil e do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 7.794.124,21 (fevereiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 6.462.267,22 (novembro/2025 – Fls. 1024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 10/04/2026 às 13h00min, e termina em 15/04/2026 às 13h00min; 2ª Praça começa em 15/04/2026 às 13h01min, e termina em 05/05/2026 às 13h00min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, 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.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de 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 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalmazuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados ADIS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, SUELI MARIA DE LUCA GOMES, CRISTIANE DE LUCA GOMES, bem como os credores CLAUDIO MORENO, PREFEITURA MUNICIPAL DE FERRAZ DE VASCONCELOS, credores hipotecários ITAU UNIBANCO S/A, ORA COMERCIAL E SERVIÇOS JVB LTDA(SUB-ROGAÇÃO), terceiros interessados LOCATÁRIO: ELETROBARRAS SIEMEL IND. E COM. BARRAMENTO BLINDADO E QUADROS ELETRICOS, IMPOR. E EXPORT. LTDA (ANTIGA DENOMINAÇÃO DE TECH BARRAS LTDA), LOCATÁRIO : RJ QUADROS E PAINES ELETRICOS LTDA (ANTIGA DENOMINAÇÃO DE RJ QUADROS E PAINES ELETRICOS SOCIEDADE UNIPessoal LTDA), ROGERIO DE SOUZA LAVRADOR, WILLIAM ROSA, ANDERSON GOMES DA SILVA, ANA MARIA DA CONCEICAO GALDINO, ADOLFO DE SOUZA FILHO, ADRIANA DE CARVALHO MORAES, ANTONIO CASSIANO BARBOSA, CIRO MOREIRA DOS PASSOS, CLAUNICE NEVES DE JESUS, EDUARDO GIULIATTI TEIXEIRA, FAUSTINO CAPUTO, JOÃO CORDEIRO LUZ, JOSÉ APARECIDO PESTANA DA COSTA, KARINA ALIPIO SANTOS, LAERTE LIPARI, LEVI IZAIAS DE QUEIROZ, MAGNO COUTINHO, MARK DOUGLAS PEIXOTO, MAURO RODRIGUES BASTOS, MOISES ERNANDES PLADAR, PAULO HENRIQUE DA ANUNCIAÇÃO, PAULO RODRIGUES BITENCOURT, ROSIMEIRE ALVARES GARCIA SCHIAVINATTI, RUBENS MARQUES DE OLIVEIRA, SIDINEI RIBEIRO MARCIANO, STAN SERVIÇOS LTDA, JOSÉ ROBERTO NEVES FERREIRA, CLAUDIO APARECIDO DA SILVA SANTOS, SANDRA DE SOUZA SANTOS SILVEIRA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 14/03/2018. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 19 de fevereiro de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,
Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

GISELE VALLE MONTEIRO DA ROCHA
JUÍZA DE DIREITO