

**Edital de 1º e 2º Leilões On-Line e Intimação das partes****O DR. FERNANDO HENRIQUE CUSTÓDIA DE DEUS, JUIZ DA 1 VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARARAPES/SP.**

**FAZ SABER** aos que o presente virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, expedido nos autos da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DIREITOS / DEVERES DO CONDÔMINO**, que foi designados a partir dos dias e horas adiante mencionados, para realização do leilão, a cargo do Leiloeiro Oficial MARCELO FUAD CAVALLI YARID inscrito na JUCESP sob o nº 768, e-mail marceloyarid@bigleilao.com.br, devidamente habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do site **www.bigleilao.com.br**, do bem a ser alienado judicialmente, observando-se que a partir do encerramento da 1ª data do leilão, será aceito lance inferior a avaliação e a quem der e o maior lance oferecer, ficando vedado preço vil, assim considerado a critério do Excelentíssimo Juiz, nas datas e sob as seguintes condições:

**DATAS DO LEILÃO****1º Leilão:****Abertura: 18/maio/2026 às 09:00 hs.****Fechamento: 22/maio/2026 às 14:00 hs.\***

Lance Mínimo: não se aceitará lance inferior à avaliação devidamente atualizada.

**2º Leilão:****Abertura: 22/maio/2026 às 14:00 hs.****Fechamento: 17/junho/2026 às 14:00 hs.\***Lance Mínimo: a quem der e o maior lance oferecer, ficando vedado preço vil (**inferior a 100% do valor da avaliação**), assim considerado pelo Excelentíssimo Juiz de Direito.**\*Os horários dos fechamentos poderão ser prorrogados em virtude de eventual disputa.**

PROCESSO Nº: 0001726-63.2025.8.26.0218

CLASSE - **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DIREITOS / DEVERES DO CONDÔMINO**EXEQUENTE: **BRUNA FRANSOSSO TEZIN**EXECUTADO: **VIVIANE CRISTINA SILVA TEZIN BOCAUYVA E OUTROS****DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS)**

**O imóvel situado na Rua Benjamim Constant, nº 276, possuindo sala de tv e estar, três quartos, dois banheiros, copa, cozinha, área gourmet, área de serviço coberta, despensa, varanda, duas vagas de garagem cobertas e uma área externa ampla no fundo do terreno. A área total é de 537,00 m², e o**

estado de conservação pede reparos. O imóvel possui piso cerâmico em todos os cômodos internos cobertos assim como azulejo nas paredes das áreas molhadas, paredes rebocadas e pintadas ou revestidas em cerâmica até o teto, detalhe moldurado em gesso no encontro da parede e laje no interior da casa, já na parte externa, o piso é revestido com cacos de granito. Nos quartos e banheiros, as portas são de madeira, salvo a porta da cozinha e da copa, que são de aço, assim como as janelas de todos os cômodos.

Imóvel objeto da matrícula nº 17.432, do Cartório de Registro de Imóveis de Guararapes/SP, situado na Rua Benjamim Constant, nº 276,

**Avaliação: R\$ 442.000,00 (QUATROCENTOS E QUARENTA E DOIS MIL REAIS) - Avaliado em: 03/2025 e será devidamente atualizado para a data do leilão, pela Tabela Prática do TJSP.**

### FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

**QUALQUER QUE SEJA A FORMA DE PAGAMENTO, DEVERÁ SER REALIZADA ATRAVÉS DA PLATAFORMA DE LEILÃO.**

A) À VISTA: Ao optar pelo pagamento à vista, do valor do lance ofertado, o arrematante deverá efetuar seus lanços através da plataforma de leilão e o depósito será realizado através de guia de depósito judicial no Banco do Brasil, da integralidade do valor do lance, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas. Deixando o arrematante de depositar o valor no prazo estipulado, será imposta a penalidade prevista no art. 897 do CPC, sem prejuízo das demais previstas em lei ou no presente edital;

B) PARCELADO: Ao optar pelo pagamento parcelado, o licitante deverá formalizar sua intenção através da plataforma de leilão, e no ato da arrematação, deverá efetuar, mediante guia de depósito judicial no Banco do Brasil, o pagamento do valor mínimo correspondente a 25% do valor da arrematação, quitando o valor remanescente em, no máximo, **(30) parcelas** (art. 895, §1º do CPC) mensais e sucessivas, vencíveis mês a mês subsequentes à arrematação. Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (conforme art. 895 §4º do CPC). O valor das parcelas deverá ser atualizado, mensalmente, pelo índice do TJSP desde a data da arrematação, devendo o montante ser quitado mediante guia de depósito judicial. Fica automaticamente o vencimento de qualquer parcela que recaia em final de semana, feriado ou por algum motivo de força maior, prorrogado para o primeiro dia útil subsequente.

A arrematação de bem imóvel mediante pagamento parcelado do valor da arrematação, nos termos previstos neste edital, será garantida por hipoteca gravada sobre o próprio imóvel arrematado. Em caso de arrematação com parcelamento de bens móveis, caberá a decisão ao MM. juízo. Na hipótese de inadimplemento, o exequente poderá optar pela resolução da arrematação ou

promover, em face do arrematante, a execução do valor devido. Caso seja pleiteada a resolução da arrematação, o arrematante, sem prejuízo das demais sanções previstas na lei e/ou neste edital, assim como sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos, perderá o sinal de negócio já pago. Caso seja pleiteada a execução de todas as parcelas vincendas vencerão antecipadamente à data da parcela inadimplida, incidindo sobre o montante devido a multa prevista no art. 895 §4º do CPC, além das demais sanções; **sendo que o pagamento será realizado através de Guia de Depósito Bancário após o encerramento do pregão, ficando certo que a comissão do leiloeiro não comporá o valor da arrematação**

CONDIÇÕES DE VENDA: O ato observará o disposto no Provimento CSM nº 1625/2009, salvo condições aqui expressas.

**Durante o leilão, os lances e condições de pagamento deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.**

O Leilão será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal - [www.bigleilao.com.br](http://www.bigleilao.com.br), observando-se os termos do Provimento CSM1625/2009, no qual serão captados lances, mesmo que abaixo do valor da avaliação, dependendo, nessa hipótese, de liberação do Juízo para se concretizar a venda.

A comissão devida ao gestor será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009), sendo paga diretamente ao gestor.

No caso de arrematação, o auto de arrematação será assinado por esse Juiz somente após a comprovação efetiva do pagamento do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 880, §2º do NCPC (art. 20 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Após o encerramento do leilão o arrematante receberá instruções para os pagamentos. Para a hipótese de não ser efetuado o depósito da oferta, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para deliberações, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do NCPC.

Desde já, fica consignado que o arrematante terá o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico após a aceitação do lance (artigos 18 e 19 do aludido Provimento).

Fica claro, ainda, que, se o credor optar pela arrematação (art. 892, §1º NCPC), participará dos leilões, na forma da lei em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, e se o caso, depositará o valor excedente, dentro de 3 (três) dias. Contudo, deverá o credor pagar o valor

da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (artigo 24 do Provimento).

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

O arrematante levará o bem livre de ônus, **conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional**, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

Para participar do leilão é necessário o cadastramento no site [www.bigleilao.com.br](http://www.bigleilao.com.br), bem como o envio das documentações solicitadas (Contrato emitido pelo sistema assinado com firma reconhecida, cópias autenticadas do RG, CPF e Comprovante de Residência) com no mínimo 3 dias que antecedem o leilão, fora disso não podemos garantir a liberação do cadastro.

Pelo presente edital ficam os executados devidamente intimados da designação supra, caso haja eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos, bem como os eventuais coproprietários e condôminos; Titulares de Usufruto, uso e habitação, credores pignoratícios, hipotecários, anticréticos, fiduciários ou com penhoras anteriormente averbadas na matrícula, promitentes compradores e a União, o Estado e o Município quando interessados forem.

E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, e que ninguém possa alegar ignorância, é expedido o presente edital, o qual será publicado na forma do Artº 887, §2º do NCPC e afixado na forma da lei. **GUARARAPES, 25 de março de 2026**

**FERNANDO HENRIQUE CUSTÓDIA DE DEUS**  
Juiz de Direito

**ASSINADO DIGITALMENTE**  
**MARCELO FUAD CAVALLI YARID**  
Leiloeiro Oficial

Leiloeiro Oficial