

3ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa, Comarca de São Paulo/SP

**Edital de 1º E 2º Leilão** e de intimação da executada **Ana Cristina Gabriel Saquy**, inscrita no CPF sob nº 166.654.278-46, bem como de seu cônjuge, se casada for, dos coproprietários **Samuel Jose Gabriel Filho**, inscrito no CPF sob nº 302.724.128-13, **José Elias Gabriel Neto**, inscrito no CPF sob nº 351.901.578-14, **Maria Isabel Domingues**, inscrita no CPF sob nº 141.117.578-63, **Ana Clelia Gabriel Saquy**, inscrita no CPF sob nº 070.837.108-64, o proprietário do domínio direto **Fabrica da Matriz Nossa Senhora Aparecida de Jardinópolis**, inscrita no CNPJ sob nº 45.231.560/0001-95, bem como a **Prefeitura Municipal de Jardinópolis e demais interessados**, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0008535-71.2021.8.26.0004.

A Dra. Adriana Genin Fiore Basso, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa, 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 do Cumprimento Definitivo de Sentença ajuizado por **Dulce Mary Salemi Fregonezi e outros**, inscrita no CPF nº **152.722.328-01**, em face de **Ana Cristina Gabriel Saquy**, 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](http://www.grupoarremateleiloes.com.br), o 1º Leilão terá início no dia 29.06.2026 às 15h15 e encerrará dia 02.07.2026 às 15h15, 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 02.07.2026 as 15h16 e encerrará no dia 23.07.2026 às 15h15, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta por cento) do valor da avaliação devidamente atualizado até o mês da data designada para o 1º leilão. Eventuais lances abaixo de 70% serão analisados pelo juízo para eventual deferimento ou não.

**TERMO DE PENHORA**: Deferida a penhora as fls. 467, de parte ideal do imóvel de matrícula nº 12.440 do Cartório de Registro de Jardinópolis – SP, em nome de Ana Cristina Gabriel Saguy Salemi. Nomeada a executada como depositária do bem.

**QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE**: 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. “*Será observado disposto no Artigo 843 do CPC, quanto a quota-parte dos co-proprietários/cônjuge.*” (fls.467/468)

**IMÓVEL**: Um imóvel urbano, situado na cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Jardinópolis, do Estado de São Paulo, representado por um terreno foreiro, com frente para a rua Rui Barbosa, sem benfeitorias, medindo 15,00 metros de frente, face oposta correspondente, por 34,50 metros, da frente aos fundos, confrontando pela frente, com a referida rua, pelo lado esquerdo, com Sabato Staibano; pelo lado direito, com José de Souza Barbeiro Juniro e, finalmente, pelos fundos, com Nelson Leira. Objeto da matrícula nº 12.440 do Cartório de Registro de Jardinópolis – SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Jardinópolis com o código do imóvel nº 2038.

**LOGRADOURO:** Rua Rui Barbosa, 291 – Centro – Jardinópolis – São Paulo – CEP. 14680-000.

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 980.000,00 em abril/2025(fl. 654). Valor da Avaliação atualizado até maio de 2026: R\$ 1.027.231,68, que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Consta as fls. 654 o Mandado de Avaliação do imóvel com a descrição: *“Casa de moradia com 1 sala de estar/tv/jantar, 2 dormitórios convencionais, 1 banheiro social, 1 closet, 1 suíte, totalizando 3 dormitórios na parte mais frontal da casa. Seguindo, há 1 ampla varanda e mais 2 dormitórios. Na parte mais aos fundos há 1 sala/copa/área de jantar, 1 cozinha, 1 banheiro e 1 quarto. A área de serviço (lavanderia) fica nos fundos e é descoberta. Há 1 piscina em péssimo estado de conservação, provavelmente inutilizada. Há ainda 1 ampla garagem coberta na parte frontal, suficiente para 3 veículos de porte grande (SUV, camionetes, etc.), sendo possível ainda vários outros veículos na parte descoberta (possui amplo recuo frontal). Área total construída de aproximadamente 350m².”*

**ÔNUS:** Consta conforme Av. 01, a averbação de que o imóvel está submetido ao regime enfitêutico; e, conforme Av.12, a penhora exequenda.

**DÉBITOS DE IPTU:** Consta as fls. 744/746 a manifestação da Fazenda Pública o Município de Jardinópolis, informando que há débito sobre o imóvel na ordem de R\$ 11.122,30 atualizado em 20.01.2026.

**VALOR DO DÉBITO EXEQUENDO:** R\$ 223.755,34 até 25.11.2025 (fls. 675/729).

**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 exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á a licitação entre eles, tendo preferência, em caso de igualdade de ofertas, o cônjuge, o(a) companheiro(a), os descendentes ou os ascendentes, nesta ordem, conforme art. 876, §6º 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 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada através do

Portal de Custas que se encontra no site do Tribunal de Justiça, sob pena de se desfazer a arrematação.

**PROPOSTA DE PAGAMENTO PARCELADO:** Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado (Art. 895, §1º e 2º, NCPC), por valor que não seja inferior a 70% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz, diretamente no site do leiloeiro [www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br). (Art. 895, I e II, NCPC). Eventuais lances abaixo de 70% serão analisados pelo juízo para eventual deferimento ou não. Sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal ou anual de acordo com o índice indicado na proposta, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, Par. único, Art. 895, §1º, §2º, §7º e §8º do NCPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, NCPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, NCPC). Eventual descumprimento da proposta serão aplicadas ao arrematante as penas da lei (Art. 895, § 4º e 5º do NCPC). Fica a cargo do arrematante emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo.

**DO PAGAMENTO DA PROPOSTA PARCELADA:** Inexistindo proposta para arrematação com pagamento do preço à vista, será considerada, a proposta de arrematação parcelada de maior valor, desde que preenchidos todos os requisitos legais e não haja qualquer condicionante. Nessa hipótese, será lavrado o Auto de Arrematação, com as assinaturas do Leiloeiro e do arrematante, ficando o ato sujeito unicamente à apreciação e homologação pelo Juízo competente, nos termos do artigo 269 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (NSCGJ), com a redação conferida pelo Provimento CG nº 14/2018. O arrematante será responsável pela emissão das guias relativas às parcelas e sua juntada aos autos. O pagamento integral do valor ou da entrada, nos casos de parcelamento, deverá ser realizado em uma única parcela, no prazo improrrogável de 24 horas.

**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](http://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:** Nos casos de acordo, remissão, desistência ou ineficácia da arrematação, será o observado no Artigo 7º da Resolução 236, de 2016 do Conselho Nacional da Justiça. Ainda,

se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o(a)(s) executado(a)(s) suportá-lo integralmente.

**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:** Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remissão imposição de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do NCPC, com a aplicação para o adquirente remissão do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

**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. Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas pela central de atendimento no Whatsapp (11) 91353-4142 e/ou e-mail: [contato@grupoarremateleiloes.com.br](mailto:contato@grupoarremateleiloes.com.br).

**PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor [www.grupoarremateleiloes.com.br](http://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.

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, 05 de maio de 2026.

Adriana Genin Fiore Basso

Juíza De Direito