

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 2ª VARA CÍVEL - FORO DA COMARCA DE DIADEMA  
C250302**

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça)** do bem abaixo descrito, ora objetivando a intimação dos executados: **ZAP SERVIÇOS & CONSERVAÇÃO PATRIMONIAL SC LTDA (CNPJ Nº 05.463.128/0001-58)**, **LEILA CRISTINA SOARES DE OLIVEIRA (CPF Nº 275.174.018-90)** e **ANDERSON IRINEU SOARES DE OLIVEIRA (CPF Nº 341.097.768-64)**; credores: **JOSÉ MOREIRA DA SILVA (CPF Nº 396.091.114-910)**; bem como os demais interessados: **SERGIO CANESTRELLO (CPF Nº DESCONHECIDO)**, **APARECIDO RODRIGUES DA SILVA (CPF Nº DESCONHECIDO)**, **FAZENDA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA (CNPJ Nº 46.523.247/0001-93)**, **DOUGLAS LIMA DE OLIVEIRA (CPF Nº 181.203.058.41)**, **APARECIDO BORGES DE CARVALHO (CPF Nº 687.872.358-20)**, **ANA MARIA DE MELO PEREIRA (CPF Nº 007.958.988-00)**, **VALDETE RAMALHO DOS SANTOS (CPF Nº 990.359.368-68)**, **DANIEL PEREIRA DE MELO (CPF Nº 312.404.528-96)**, **PRISCILA GRIFO DOS PRAZERES (CPF Nº 286.860.168-55)**, **ELFRIDA PEINHOFF (CPF Nº 040.611.218-55)**, **BERNABETO ALVES PEREIRA (CPF Nº 648.587.408-97)**, **PREFEITURA MUNICIPAL DE DIADEMA (CNPJ Nº 46.523.247/0001-93)**, **DOMINGAS HOSANA DE JESUS DOS SANTOS (CPF Nº 266.310.348-92)**, **INSTITUTO CULTURAL E EDUCACIONAL MATÉRIA RIMA (CNPJ Nº 22.243.689/0001-18)**, **BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A (CNPJ Nº 17.184.037/0001-10)** e **MARIA LOURDES DE LIMA SILVA (CPF Nº 107.622.248-00)**; em razão do Procedimento Comum Civil - Indenização por Dano Moral, Processo nº 0029414-65.2011.8.26.0161, em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema, ajuizada por **CLAUDIONOR BORGES DE SENA (CPF Nº 008.580.558-05)**.

O MM. Juiz de Direito, Dr. André Pasquale Rocco Scavone, na forma da lei, **FAZ SABER**, que, fora designada a alienação do respectivo bem penhorado nos autos, por meio de leilão eletrônico (nos termos do Prov. CSM nº 19/2021, bem como os artigos 879 a 903 do CPC), a ser realizado na plataforma da Gestora Globo Leilões ([www.globoleiloes.com.br](http://www.globoleiloes.com.br)), conduzido pela **Leiloeira Pública Oficial, Cássia Negrete Nunes Balbino**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.151. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no sítio eletrônico supramencionado (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

1. **Descrição do imóvel:** UM TERRENO situado neste distrito, município e comarca, consistente do lote seis A (6-A) do desmembramento do lote seis (06) da quadra dezessete (17) da planta geral da Vila Conceição, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Guarani, de quem da Rua olha para o imóvel, do lado direito mede 25,00 metros, confrontando com o lote 6-B do mesmo desmembramento, do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, mede 25,00 metros e confronta com a Rua Guaicurus, e nos fundos, mede 10,00 metros, confrontando com o lote 07, encerrando a área de 250,00 metros quadrados.

**Localização:** Rua Guarani, nº 115, Vila Conceição, CEP 09911-630, Diadema/SP.

**Observação:** Área construída de 354,66m<sup>2</sup>, contendo garagem para três autos, quatro quartos, sala, cozinha, dois banheiros e depósito. Alvenaria: blocos cerâmicos e de concreto; Cobertura: telhas de barro; e Forro: laje de concreto; Esquadrias: de madeira e alumínio; Estrutura: concreto armado; Revestimento: emboço/reboco, pintura nas áreas secas e azulejos nas áreas molhadas e pedras, madeira; Instalação Elétrica: simples e embutida; Instalação Hidráulica: simples e embutida; Pintura: à base de látex ou equivalente; Pisos: cerâmico; Portas: de madeira; e Vidros: comuns.

**Visitação:** Por autorização do MM. Juízo da causa, a leiloeira nomeada nos autos poderá administrar a visita de potenciais interessados no imóvel; cabendo aos referidos entrarem em contato antecipadamente com a empresa gestora Globo Leilões para fins de verificação da aplicabilidade e efetivação do ato.

<b>Matrícula Imobiliária nº</b>		24.791 – Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Diadema		
<b>Inscrição Cadastral nº</b>		20.031000002003100100.001-00		
<b>Ônus</b>				
<b>Averbação/Registro</b>	<b>Data</b>	<b>Ato</b>	<b>Processo</b>	<b>Beneficiário</b>
AV. 02	07/01/1993	AJUIZAMENTO DE AÇÃO	1547/92	APARECIDO BORGES DE CARVALHO
R. 03	26/05/1995	PENHORA	15/95	SERGIO CANESTRELLO
R. 04	11/09/1996	PENHORA	961/1993	APARECIDO RODRIGUES DA SILVA
R. 05	02/10/1997	PENHORA	259/92	FAZENDA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
R. 06	14/09/1998	PENHORA	3.895/96	FAZENDA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
R. 07	14/12/1998	PENHORA	1.126/93	DOUGLAS LIMA DE OLIVEIRA
R. 08	13/09/2001	PENHORA	4.320/95	FAZENDA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
R. 09	11/10/2001	PENHORA	2.913/95	FAZENDA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
R.11	23/09/2003	PENHORA	406/98	APARECIDO BORGES DE CARVALHO
AV. 19	18/09/2015	AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO	1007063-76.2014.8.26.0161	BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A
AV.20	03/04/2017	PENHORA EXEQUENDA	0029414-65.2011.8.26.0161	CLAUDIONOR BORGES DE SENA
AV.21	26/01/2018	PENHORA	1012551-12.14	ANA MARIA DE MELO PEREIRA
AV. 23	19/03/2020	ARRESTO	0003844-09.2013.8.26.0161	VALDETE RAMALHO DOS SANTOS
AV.24	30/11/2020	PENHORA	0007801-08.2019.8.26.0161	DANIEL PEREIRA DE MELO E PRISCILA GRIFO DOS PRAZERES
AV.25	27/08/2021	PENHORA	001202533.2012.8.26.0161	ELFRIDA PEINHOF
AV.26	10/10/2022	INDISPONIBILIDADE	0001766-56.2010.5.02.0261	-

**Valor de avaliação:** R\$ 645.340,00 (julho/2018) – Laudo de Avaliação às fls 312 ss.

**Valor de avaliação atualizado:** R\$ 921.812,76 (março/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças, por meio do índice do E. TJ/SP.

**Débito tributário:** R\$ 93.065,91 (março/2025). O débito tributário será sub-rogado no valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130, do Código Tributário Nacional.

**Débito exequendo:** R\$ 223.672,01 (outubro/2023).

**DATAS DAS PRAÇAS:** 1ª Praça terá início em 19 de maio de 2025, às 12:00 horas, e se encerrará em 22 de maio de 2025, às 12:00 horas. Não havendo lance igual ou superior à avaliação, nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguir-se-á, iniciando-se em 22 de maio de 2025, às 12:00 horas, e se encerrará em 11 de junho de 2025, às 12:00 horas. Deverá ser considerado o horário oficial de Brasília-DF.

**CONDIÇÕES DE LANCES E PROPOSTAS:** Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior ao valor de avaliação atualizado em 1ª Praça, e, em 2ª Praça, aquele que oferecer lance igual ou superior a 60% do valor da avaliação atualizado. Caso não haja lance para pagamento à vista nas praças realizadas, serão admitidas propostas de arrematação parcelada, exclusivamente por meio do sítio da Gestora - [www.globoleiloes.com.br](http://www.globoleiloes.com.br) (nos termos do Art. 22, parágrafo único, da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para efetivação, será necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses. O saldo devedor sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta, todas serão destinadas a apreciação do MM. Juízo da causa, prevalecendo a de maior valor, ou melhores condições (artigo 891, parágrafo único; e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC).

**CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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 do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida, com as parcelas vincendas (895, § 4º, do CPC). Ainda, se o exequente arrematar o bem, e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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 deste (artigo 892, §1º, CPC).

**PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO:** Havendo mais de um pretendente, e em igualdade de oferta, terão preferência na aquisição dos bens, o devedor ou seu cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, e os coproprietários (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

**COMISSÃO DA LEILOEIRA:** O arrematante deverá pagar o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. Este valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem; e pelo executado nos casos de acordo e remição. Deverá ser paga mediante DOC, TED, depósito em dinheiro ou Pix, no prazo de 24 horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária da Leiloeira Oficial, a ser indicada após a arrematação (artigo 884, parágrafo único, do CPC);

artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ; e artigo 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32). Ainda, a devida comissão não será devolvida ao arrematante, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade deste.

**INADIMPLEMENTO:** Caso não efetuado no prazo estipulado, o depósito da oferta e/ou o pagamento da comissão da leiloeira, esta comunicará o MM. Juízo responsável, que apreciará os lances imediatamente anteriores, ora sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. 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, §5º do CPC).

**CANCELAMENTO DO LEILÃO:** Havendo cancelamento ou suspensão das hastas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelos leiloeiros, a serem pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento (Resolução nº 236/2016, CNJ).

**DESPEAS:** Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, correrão por conta do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

**VENDA EM CARÁTER “AD CORPUS”:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

**DÉBITOS:** O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

**ALIENAÇÃO PARTICULAR:** Objetivando a celeridade, economia e efetividade processual, na eventualidade de restar negativo o leilão em apreço, a leiloeira ficará autorizada a prosseguir com a venda, por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo máximo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo proposta de compra à vista ou parcelada, do correspondente ativo, esta será submetida, imediatamente, à apreciação e aprovação do MM Juízo; encerrando o prazo supramencionado.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Através do e-mail: [atendimento@globoleiloes.com.br](mailto:atendimento@globoleiloes.com.br), ou telefones, Fixo: (11) 3181-6109 e Whatsapp: (11) 94490-6874. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da Globo Leilões: [www.globoleiloes.com.br/](http://www.globoleiloes.com.br/), cujo endereço profissional é a Avenida Paulista, nº 1079 - 7º e 8º Andar - Bela Vista - CEP: 01311-200 - São Paulo – SP.

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 889, parágrafo único, do CPC). Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 19 de março de 2025.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

**DR. ANDRE PASQUALE ROCCO SCAVONE**  
**JUIZ DE DIREITO**