

EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA
2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII TATUAPÉ/SP

Edital de 1ª e 2ª Praça Imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** dos requeridos **CLASSI METAIS SANITÁRIOS LTDA - ME** (CNPJ: 05.402.068/0001-10) e **SIDNEY VERDERAME** (CPF: 149.154.098-21), Credor **B.M. BARROS REPAROS HIDRÁULICOS** (CNPJ: 22.129.689/0001-91), extraída dos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS BANCÁRIOS, promovida por **BANCO BRADESCO S.A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12). PROCESSO: **1001965-35.2024.8.26.0008**.

O **DR. CLÁUDIO PEREIRA FRANÇA**, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional VIII Tatuapé/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, a todos quanto este edital vierem ou dele conhecimento tiver e interessar possa que, com fundamento no artigo 882 e parágrafos, e art. 884, I e II, ambos do CPC, regulamentado pelos Provimentos CSM 2306/2015, 2427/2017 e 2614/2021 do TJSP, Provimento CG 19/2021, Resolução 233/2016 do CNJ e Art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, a leiloeira **RENATA FRANKLIN SIMÕES - JUCESP nº 1040**, levará a público pregão de venda e arrematação através da plataforma eletrônica **FRANKLIN LEILÕES (www.franklinleiloes.com.br)**, em **1ª Praça com início no dia 28/09/2026 às 11:00 horas e com término no dia 01/10/2026 às 11:00 horas**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, e não havendo licitante, fica desde já designado a **2ª Praça com início no dia 01/10/2026 às 11:01 horas e com término no dia 27/10/2026 às 11:00 horas**, onde será aceito lance a partir de **60%** do valor da avaliação atualizada, conforme art. 885 - O juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento que poderão ser prestadas pelo arrematante.

BEM: MATRÍCULA 17.853 – UM TERRENO, situado à Rua Um, localizado na quadra 1, do Parque Santo Antônio, antigo Cercado Novo, no Tatuapé, distante 112,80m. do ponto onde começa a curva de concordância dos alinhamento da Rua Um, e Rua São Luciano, localizado do lado esquerdo de quem entra da rua São Luciano, e se dirige para Rua Três, medindo 8,00m. de frente, por 25,00m. da frente aos fundos, de cada lado, tendo nos fundos a largura de 8,00m. encerrando a área de 200,00m², confrontando lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o terreno vendido a Sebastião Ruas Ribeiro, do lado esquerdo com o terreno vendido a Vitor Lau de Almeida e nos fundos com quem de direito. Matrícula nº 17.853 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **MATRÍCULA 46.600 – UMA CASA E SEU TERRENO**, situado à Rua Sargento Claudiner Evaristo Dias, antiga Rua Um, sob nº 7-B na quadra 1, do Parque Santo Antônio, antigo Cercado Novo em Tatuapé, distante 104,80m. do ponto onde começa a curva de concordância dos alinhamentos da Rua São Luciano, e Rua Sargento Claudiner Evaristo Dias, do lado esquerdo de quem saindo daquela entrada nesta e se dirige para a Rua Três, medindo 8,00m. de frente, por 25,00m. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 8,00m. encerrando a área de 200,00m², confrontando de ambos os lados e fundos com Felício Aita e sua mulher. Matrícula nº 46.600 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte Unificado nº 148.192.0069-1. **Avaliação (fls.230-291): R\$ 1.500.000,00 em janeiro/2026. Ocupação: o imóvel encontra-se ocupado. Conforme Laudo de**

Avaliação: Sobre o terreno descrito na matrícula no 17.853, encontra-se uma edificação com características de uso comercial/industrial, contendo galpão com vestiários e banheiro e mezanino com copa, escritório e banheiro, encerrando a área de total construída de 250,00m², conforme medições efetuadas in loco, idade física real de 39 anos (1987), podendo ser classificado como “Galpão Padrão Simples”. E no terreno da matrícula no 46.600, encontra-se uma edificação com características de uso comercial/industrial, contendo galpão com recuo frontal coberto, encerrando a área de total construída de 200,00m², conforme medições efetuadas in loco, idade física real de 39 anos (1987), podendo ser classificado como “Galpão Padrão Simples”, necessitando de reparos simples. **IPTU/2026:** R\$ 13.513,00. **Localização:** Rua Sargento Claudiner Evaristo Dias, nº 7-B – Parque Santo Antônio - SP.

ÔNUS: Consta na matrícula 17.853, conforme Av.8 – HIPOTECA em favor B.M Reparos Hidráulicos Ltda. Av.9 e Av.10 – PENHORA EXEQUENDA. Av.11 – PENHORA, oriunda dos autos da ação de execução civil processo: 0050826-50.2025.8.26.0100. Consta na matrícula 46.600, conforme R.5 – HIPOTECA em favor B.M Reparos Hidráulicos Ltda. Av.6 e Av.7 – PENHORA EXEQUENDA. Consta junto a Prefeitura Municipal débitos de IPTU referente aos exercícios de 2020 à 2026 no importe de R\$ 66.142,81 em junho/2026. Não consta nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento.

O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica.

DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM – No primeiro pregão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor da avaliação judicial atualizada correspondente à **R\$ 1.545.365,00** (junho/2026). No segundo pregão o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60%** do valor da avaliação judicial atualizada correspondente à **R\$ 927.219,00** (junho/2026), **na hipótese de lance à vista.** Os interessados em lances parcelados, devem formular proposta **até o início do segundo pregão** (inciso II, do art. 895, do NCPC), observados os requisitos do § 1º do mesmo dispositivo retro citado, cuja oferta não poderá ser inferior a **90%** do valor da avaliação atualizada correspondente à **R\$ 1.390.828,50.**

HIPOTECA: Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1,499. A hipoteca extingue-se: VI – pela arrematação ou adjudicação).

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o bem e todas as providências e despesas relativas à transferência, desocupação, ITBI, certidões, registro, retirada, averbação de construção, desmembramento de área, transporte e outras despesas pertinentes, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de natureza “propter rem”, condomínio, IPTU e demais taxas e impostos, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme art. 130, caput do CTN. Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço. Aplicando se o artigo 908 do CPC no que couber.

AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA E NÃO RESPONSABILIDADE POR DÉBITOS PRETÉRITOS: O arrematante do imóvel objeto deste leilão judicial adquire o bem em caráter originário, não sendo responsável por quaisquer débitos, ônus ou encargos pretéritos incidentes sobre o imóvel, incluindo, mas não se limitando a: Débitos tributários, taxas e contribuições, encargos condominiais, outros débitos ou ônus de qualquer natureza vinculados ao bem imóvel. A arrematação do imóvel é realizada livre e desembaraçada de quaisquer débitos ou ônus pretéritos, cabendo ao proprietário anterior a responsabilidade por eventuais débitos existentes e não quitados por meio desta ação até a data da arrematação, aplicando-se o artigo 908 do CPC no que couber e Tema 1134 STJ.

DA ARREMATAÇÃO: O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do NCPC, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º, deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos). O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de tornada sem efeito a arrematação e, nesse caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente art. 892, § 1º CPC, deverá ainda o credor pagar o valor da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista ou parcelado.

Pagamento à vista: O depósito deve ser efetuado no prazo de até 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo. **Pagamento parcelado:** Depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor do lance vencedor, no prazo de 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo, e o restante em até **30** parcelas, corrigidas mensalmente pelo índice do TJSP e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis), e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeito a apreciação da M.M Juíza da causa, ficando desde já consignado que proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, ainda que mais vultuoso. (Art. 895, §1, §2, §4, §5, §6, §7, §8, e §9 do NCPC). Os interessados 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 não inferior a **90%** do valor de avaliação. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, não sendo efetuado o depósito da oferta ou desistindo o arrematante, sem justa causa, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetido à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); nesse caso, incidirá o arrematante em multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 77, do CPC, que fica fixada em 1% sobre o valor do lanço, limitada a cinco salários mínimos.

ATRASO DAS PARCELAS: No caso de atraso no pagamento de qualquer uma das parcelas, haverá

incidência de multa de **10%** (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas), conforme artigo 895, § 4º, CPC/2015. E, em caso de inadimplemento, haverá a possibilidade do exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015).

LANCES: O sistema da FRANKLIN LEILÕES diferencia lances à vista de lances parcelados, ou seja, o sistema aceitará lances na condição parcelada somente se não houver lances à vista. A partir do momento que for recebido um lance à vista os lances na forma parcelada não serão mais recebidos, no entanto, o participante poderá alterar a forma de pagamento a qualquer momento para permanecer na disputa. Conforme Resolução 236, Art. 21 - Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

DA DESISTÊNCIA E NÃO PAGAMENTO DO LANCE: Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme art. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou comissão da leiloeira o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado em favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

BAIXAS REGISTRAS: Finalizada a arrematação, a pedido do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns).

COMISSÃO: A comissão devida ao Gestor será de **5%** do valor da arrematação, comissão esta não incluída no valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será paga pelo arrematante no prazo de **24 horas do encerramento do leilão**, através de guia de depósito judicial remetido ao juízo da causa, 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.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO: Se o executado, **após a deferimento pelo juízo do edital em epígrafe**, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com a comissão no importe de **5%** sobre o valor do acordo firmado, nos termos da Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º, parágrafos §3º e §7º. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão prevista neste edital, conforme art. 267 § 4º das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente junto ao Ofício onde tramita a ação ou através do Tels.: (11) 9.8817-4109 ou e-mail: juridico@franklinleiloes.com.br.

Ficam os **EXECUTADOS E DEMAIS INTERESSADOS, INTIMADOS** das designações supra, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual

ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. Será o edital, afixado e publicado na forma da lei.

DR. CLÁUDIO PEREIRA FRANÇA

Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional VIII Tatuapé - SP