

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS REQUERIDOS

1. Edital de 1ª e 2ª Praça do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação: **DANIEL APARECIDO DE PASSOS - ME**, CNPJ/MF sob o nº 27.531.611/0001-12 e **DANIEL APARECIDO DE PASSOS**, CPF/MF sob o nº 342.079.548-30, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0002869-98.2020.8.26.0271, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro de Itapevi/SP, promovido por **SAMANTHA BRONDY DE JESUS**, CPF/MF sob o nº 308.157.458-77.

1.1. A MM. Dra. Daniele Machado Toledo, Juíza de Direito, FAZ SABER a todos quanto virem ou dele. conhecimento tiver e interessar possa, nos termos do artigo 882 e seguintes, do Código de Processo Civil e regulamentado pelo Provimento CSM n.1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do "Gestor Judicial" **www.jikalleiloes.com.br**, portal de leilões eletrônicos, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

2. **DO BEM** – O bem 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, transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto a MM. Juízo da Causa.

3. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor **www.jikalleiloes.com.br**, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos disponíveis e a descrição detalhada do imóvel a ser apreçoado.

4. **DO LEILÃO**- O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal **www.jikalleiloes.com.br** , o 1º Leilão terá início no dia **01/04/2026 às 13h10**, e se encerrará dia **06/04/2026 às 13h10**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se á sem interrupção o **2º Leilão**, e se encerrará no dia **05/05/2026 às 13h10**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data da alienação judicial.

5. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O Leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. LUCIANA CAPECHI SILVA GULLICH, matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 1263.

6. **RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS POSSESSÓRIOS**. Matrícula nº 50.211 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP: Imóvel. Uma área de terras situada no bairro da Cruz Grande, no município de Itapevi, nesta comarca de Cotia, Estado de São Paulo, assim descrita e caracterizada: "inicia-se no marco "0", situado a margem esquerda da Estrada da Cruz Grande, considerando o sentido de quem de Itapevi se dirige para o local; em seguida, com rumo de 47º27' OD" SE e distância de 50,00 metros, atinge o marco "1", ao longo da mesma estrada; deflete à direita , com rumo de 20º48'30, e distância de 122,00 metros, até o marco "2", também à mesma margem, da mesma estrada; deflete novamente a direita com rumo de 18º26'00" SW, e distância de 178,00 metros, até o marco "3" dividindo entre o marco "D" e o marco "3", com a Estrada da Cruz Grande; deflete a esquerda com rumo 59º00'00" SE e distância de 93,70 metros até o marco "4", situado à margem direita de uma estrada de servidão; deflete à direita, com rumo de 43º14'30" SE e distância de 41,50 metros até atingir o marco "5", ainda à mesma margem da estrada interna de servidão; deflete à esquerda com rumo de 43º35'30" SE, até o marco "6", ainda na mesma estrada de servidão, deflete à direita, com rumo de 23º43'00" SE e distância de 53,00 até o marco "7"; deflete à esquerda, com rumo de 30º09'00" SE e distância de 12,70 metros, até o marco "8", deflete à direita, com rumo de 21º06'30" SE e distância de 63,00 metros até o marco "9"; deflete então à esquerda, com rumo de 58º00'30" SE e distância de 90,00 metros, até atingir o marco "10", junto a um antigo coqueiro; deflete então novamente à esquerda, tomando o rumo 38º37'30" NE, por uma distância de 122,72 metros, até atingir o marco "11", deflete a esquerda com rumo de 19º15'30" NE e distância de 11,40 metros, até

o marco "12"; deflete novamente à esquerda, com rumo 03°17'00" NW e distância de 38,00 metros, até o marco "13"; deflete à direita com rumo de 11°17'30" NE e distância de 56,00 metros até o marco "14"; deflete à esquerda ao rumo de 03°35'00" NW, até o marco "15"; deflete à esquerda com rumo 38°20'30" NW e distância de 108,00 metros, até o marco "16"; deflete, então, à direita com rumo 02°10'30" NE e distância de 19,30 metros, até o marco "17"; deflete à direita, com rumo 33°22'30" NE, até o marco "18", deflete à esquerda com rumo 21°18'00" e distância de 34,00 metros, até o marco "19"; deflete à esquerda, com rumo 15°28'30" e distância de 96,00 metros até o marco "20"; deflete a direita com rumo de 17°32'30" e distância de 60,00 metros, até o marco "21"; deflete à esquerda com rumo 04°02'00" NE e distância de 11,30 metros até o marco "22"; deflete à direita com rumo 79°36'00" NE e distância de 41,00 metros, até o marco "23"; deflete à esquerda, com rumo 60°12'30" NE e distância de 28,50 metros, até o marco "24"; deflete então à esquerda, tomando o rumo 62°43'00" NW e distância de 67,00 metros, até o marco "25"; deflete à direita, com rumo 60°33'00" NW e distância de 42,00 metros, até o marco "26"; deflete à direita, com rumo 52°54'00" NW e distância de 39,00 metros, até o marco "27", deflete à esquerda, com rumo 58°32'00" NW e distância de 148,00 metros, até o marco "28"; deflete então à direita, tomando rumo 68°18'00" e distância de 61,00 metros; até o marco "29"; deflete a direita com rumo 76°48'00" NE e distância de 28,00 metros até o marco "30"; deflete à esquerda com rumo 69°21'00" NE e distância de 90,00 metros, até o marco "31"; deflete a esquerda com rumo 72°41'00" e distância de 29,60 metros até atingir o córrego conhecido como "Córrego dos Coelhos" (marco 32). A partir desse ponto, segue o referido córrego, em toda a sua extensão, no sentido de sua montante, por uma distância de 482,00 metros, dividindo entre o marco "3" e o marco "33" com Ademir Ferreira de Carvalho e Maria Conceição Avelar. No marco "33", deflete à esquerda, tomando o rumo de 22°15'02" SW e distância de 59,47 metros até o marco "34"; deflete a direita com rumo de 39°38'51" e distância de 36,23 metros, até o marco "35"; deflete à direita com rumo 40°36'41" SW e distância de 49,62 metros, até o marco "36"; deflete à direita com rumo 43°01'10" SW e distância de 89,82 metros, até o marco "37"; deflete à direita, com rumo 50°14'15" SW e distância de 32,22 metros, até o marco "38", situado à margem esquerda da Estrada Cruz Grande, como quem vem do centro de Itapevi. Desse ponto, acompanha a margem esquerda da citada Estrada da Cruz Grande, por 234,70 metros, até encontrar o marco "39", também situado à mesma margem da citada estrada; deflete então à esquerda com rumo 06°08'00" SE e distância de 36,00 metros, até o marco "40"; deflete à direita com rumo de 09°14'00" SW a distância de 19,30 metros até o marco "41"; deflete à esquerda com rumo 44°07'00". Se até atingir o marco "0", onde teve início a descrição, fechando o perímetro, dividindo entre o marco 39 e o marco "42", com Guerda Iasalha Gaspar, Gerlando de Moraes Pinto e Alberto Sírío, encerrando a área total de 319.296,00 metros quadrados, contendo quatro casas de moradia, sendo uma principal e três para caseiros".

6.1- AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.444.150,18 (um milhão, quatrocentos e quarenta e quatro mil, cento e cinquenta reais e dezoito centavos) para a data base de outubro de 2025, que será atualizada até a data do início da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

6.2 ÔNUS: É ônus do interessado, entretanto, a verificação do bem oferecido à venda, seu estado de conservação, bem como eventuais dívidas pendentes perante os órgãos públicos (Provimento CSM nº 1625/2009, artigo 9º).

7. DOS DÉBITOS: Eventuais ônus sobre os bens correrão por conta do arrematante, exceto débitos fiscais e tributários, nos termos do artigo 130, caput, e parágrafo único do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. (artigo 908, §1º CPC).

7.1. DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 115.652,90 (cento e quinze mil, seiscentos e cinquenta e dois reais e noventa centavos) em novembro de 2025.

8. DA INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal dos requeridos não se realizarem por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, serão intimadas através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

9. CONDIÇÕES DO SISTEMA: O sistema estará disponível para recepção de lances no site www.jikalleiloes.com.br, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22, da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009). Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel. (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar os bens 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 Código de Processo Civil).

10. CADASTRO: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

11. DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, sob pena de se desfazer a arrematação.

11.1 - DO PAGAMENTO PARCELADO - De acordo com o artigo 895, do Código de Processo Civil é permitido ao arrematante efetuar o pagamento do bem em prestações, seja pelo preço de avaliação no primeiro leilão ou por preço não considerado vil no segundo leilão, desde que ofertado pelo menos 25% do valor à vista, com as garantias previstas no referido artigo e corrigido monetariamente pelo índice da tabela oficial aplicável aos cálculos judiciais (tabela prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais), contudo, o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).

12. DA PROPOSTA - Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, endereçado a juridico@jikalleiloes.com.br, até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015, contendo que o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC).

12.1. PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em 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; 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, parágrafos 4º e 5º do CPC).

12.2. DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar a JIKAL LEILÕES, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, através de depósito na conta de titularidade do leiloeiro. A comissão devida 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.

12.3. REMIÇÃO DA EXECUÇÃO e ACORDO - Em caso de remição ou acordo, após a publicação do edital, ficam os executados obrigados a pagar os custos do leiloeiro, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital ficam os requeridos supracitados 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.

FALECONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Guarani, 266, Loja 11, Bom Retiro - São Paulo/SP ou pelos nossos canais de atendimento: 11 4550-3677 ou 11 97101-5577, comercial@jikalileiloes.com.br.

São Paulo, 30 de janeiro de 2026.

Dra. Daniele Machado Toledo

Juíza de Direito.