

Unidade 11 – Núcleo 4.0 das Execuções Fiscais Estaduais do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositários **CRITALERIA KENNEDY LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 43.393.933/0001-07; **JOSE CARLOS RODRIGUES NUNES**; e **MARLY RODRIGUES NUNES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 074.343.098-06; **bem como dos credores hipotecários AVELINO CORREA LOUREIRO**, inscrito no CPF/MF sob nº 241.744.328-72; e **seu cônjuge ARMINDA CORREIA LOUREIRO**, inscrita no CPF/MF sob nº 156.423.378-23; **JOAQUIM VELOSO CORREIA**, inscrito no CPF/MF sob nº 060.261.768-53; **MARINO RODRIGUES DE SOUSA**, inscrito no CPF/MF sob nº 060.261.848-72; e **seu cônjuge CECÍLIA FERNANDES SANCHES DE SOUSA**, inscrita no CPF/MF sob nº 200.311.448-37; **DANIELA BENUTE CORREIA**, inscrita no CPF/MF sob nº 268.750.378-90; **MARIA DE FÁRIMA SANCHES DE SOUZA SANTOS**, inscrita no CPF/MF sob nº 145.340.308-60; e **REINALDO DOS SANTOS**, inscrito no CPF/MF sob nº 003.870.948-14.

O Dr. Jamil Nakad Junior, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução Fiscal** ajuizada por **UNIÃO FEDERAL - PRFN** em face de **CRITALERIA KENNEDY LTDA e Outros - Processo nº 0000436-76.1997.8.26.0191**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - 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.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO E PRESENCIAL**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 05/05/2026 às 14:00 h** e se encerrará **dia 08/05/2026 às 14:00 h**, 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**, que terá início no **dia 08/05/2026 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 29/05/2026 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br, ou de viva voz no dia do encerramento do leilão a partir das 14:00 horas no Auditório localizado na Alameda Santos, nº 787, 13º andar, conjunto 132 - Jd. Paulista - São Paulo/SP, em igualdade de condições.

DOS DÉBITOS – Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

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 através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% 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, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. 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.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 4.016 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE POÁ/SP - IMÓVEL: Um terreno constituído do lote 5 do loteamento denominado "Chácaras Yone", no perímetro urbano do distrito e município de Ferraz de Vasconcelos, desta comarca, dentro das seguintes medidas e confrontações: frente para a Estrada do Cambiri, atual Avenida D. Pedro II, onde mede 10,00 metros; confronta pela direita com o lote 4, onde mede 106,50 metros; do lado esquerdo com o lote 6, onde mede 127,80 metros e pelos fundos com área de terceiros, onde mede 33,90 metros em linha reta e 37,70 metros em linha quebrada, encerrando a área total de 3.890,00 metros quadrados. **Consta na Av.10 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca a Avelino Correia Loureiro e Outros. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0000083-

12.1992.8.26.0191, em trâmite na 2º Vara Cível da Comarca de Ferraz de Vasconcelos/SP, requerida por DONIZETE APARECIDO DE SOUZA contra PAULO SERGIO DE SOUZA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0001032-89.1999.8.26.0191, requerido por FAZENDA NACIONAL contra PAULO SERGIO DE SOUZA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.17 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0003561-37.2006.8.26.0191, foi determinada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.18 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário os executados.

Contribuinte nº 25-0019-0006-000 (Conf. Av.08).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.500.000,00 (Um milhão e quinhentos mil reais) para julho de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

São Paulo, 08 de abril de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Jamil Nakad Junior
Juiz de Direito