

## 26ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **SAC SOCIEDADE AUXILIAR DE CRÉDITO E COMÉRCIO LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.400.828/0001-56; **ESPÓLIO DE JOÃO FERNANDES FILHO (depositário) na pessoa de seu inventariante JORGE ALVES PESSOA FERNANDES.**

O Dr. **Daniel Lucio Da Silva Porto**, MM. Juiz de Direito da 26ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, 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 Despejo Por Falta De Pagamento Cumulada Com Cobrança De Alugueres E Encargos** ajuizada por **FFB CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA** em face de **SAC SOCIEDADE AUXILIAR DE CRÉDITO E COMÉRCIO LTDA e outro - Processo nº 1004783-58.2013.8.26.0100 – Controle nº 312/2013**, 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](http://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](mailto: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**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 18/05/2026 às 15:30 h** e se encerrará **dia 21/05/2026 às 15:30 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 21/05/2026 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 10/06/2026 às 15:30 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](http://www.megaleiloes.com.br).

**DOS DÉBITOS** - Os débitos de 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 nos autos, 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](http://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 DOS BENS: LOTE 01: MATRÍCULA Nº 3.326 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TURIQUA/MA - IMÓVEL:** "Uma área de terras Remanescente de uma área maior medindo 418.29.63 (quatrocentos e dezoito hectares, vinte e nove ares e sessenta e três centiares) descrita, descritivo, digo descrita no memorial descritivo do teor seguinte: partindo-se do ponto P-01 deste segue com azimute do 34º20'00" e distância de 372,78m, limitando-se com de Sebastião Chapuri, chega-se ao ponto P-02; deste segue com azimute de 107º50'00" e distância de 551,58m, limitando-se com terras do Município, chega-se ao ponto P-03; deste segue com azimute do 142º50'00" e distância de 580m, limitando-se com terras do Município, chega-se ao ponto P-04; deste segue com azimute de 10, digo 107º50'00" e distância de 1.000m, limitando-se com terras do Município, chega-se ao ponto P-05; deste segue com azimute do 168º50'00" e distância de 700m, limitando-se com terras do Município, chega-se ao ponto P-06; deste segue com azimute de 106º50'00" e distância de 1.000m, limitando-se com terras do Município, chega-se ao ponto P-07; deste segue com azimute de 85º50'00" e distância de 630m, limitando-se com terras do Município, chega-se ao ponto P-08; deste segue com azimute de 182º50'00" e distância de 970m, limitando-se com do Sr. Melquiades Berto Alves, chega-se ao ponto P-09; deste segue com azimute de 90º20'00" e distância de 130m, limitando-se com Melquíades Berto Alves, chega-se ao P-10 deste segue com azimute de 181º20'00" e distância de 580m, limitando-se com terras do Sr. Melquiades Berto Alves, chega-se ao ponto P-11; deste segue com azimute de 281º20'00 e

distância de 1.542,34m, limitando-se com terras do Sr. Melquíades Berto Alves, chega-se ao ponto 12; deste segue com azimute de 271°06'57" e distância de 205,31m, limitando-se com terras da Ass. Agrícola dos Produtores Rurais de Cafezal, chega-se ao ponto P-00, digo 01; ponto inicial da descrição deste perímetro. **Consta no R.03 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

**Avaliação deste lote: R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais) para abril de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

**LOTE 02: MATRÍCULA Nº 3.547 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TURIAÇU/MA - IMÓVEL:** Um terreno situado no Povoado Janaúba, com área de 1,4440 ha, destinado à implantação de Projeto Escolar, descrito no memorial descritivo a saber: Partindo-se do ponto P-01; segue com azimute, digo, coordenadas de UTM do ponto P-01, E=447,621,00 e N=9.819,00 deste segue com azimute de 12°27'38" e distância de 202,00m, limitando-se com Roberto Ribeiro, chega-se ao ponto P-02, deste segue com azimute de 280°22'49" e distância de 72,00m, limitando-se com Hugo Castro, ao ponto P-03; deste segue com azimute de 12°06'12" e distância de 202,00m, limitando-se com Domingos Martins, chega-se ao ponto P-04; deste segue com azimute de 100°24'14" e distância de 71,07m, limitando-se com Estrada Vicinal, chega-se ao ponto P-01; Ponto inicial da descrição deste perímetro". **Consta no R.05 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

**Avaliação deste lote: R\$ 100.000,00 (cem mil reais) para abril de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

São Paulo, 17 de abril de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dr. Daniel Lucio Da Silva Porto**  
**Juiz de Direito**