

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO

2ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL – SP

Edital de 1ª e 2ª praça de Leilão do(s) bem imóvel penhorados nos autos, para conhecimento das partes, dos interessados na lide e **INTIMAÇÃO** da parte requerida **RAQUEL PEREIRA MOURAD (CPF: 014 164 428-12)**, **KASSIM MOURAD – ESPÓLIO**, representado pelo inventariante **SAMIR ALVIANI MOURAD**, bem como seus respectivos cônjuges, se casados forem, dos terceiros interessados **MARIA AHMAD MOURAD NADAI (CPF: 906.607.818-91)** casada com **AHMED NADDI (CPF: 209.393.028-53)**, **LATIFE AHMAD MOURAD OSHIRO (CPF: 642.448.908-82)**, **FÁTIMA AHMAD MOURAD (CPF: 208.026.838-27)**, **MOHAMED AHMAD MOUHAD (CPF: 011682.848-05)**, **JAMILE AHMAD MOURAD (CPF: 041.163.268-01)**, **AICHA AHMAD MOURAD (CPF: 056.153.628-71)**, **AZIZE MOURAD OZEKI (CPF: 635.898.698-87)** E **YSUZA OZEKI (CPF: 348.893.108-00)**, e quaisquer outros eventuais credores e/ou interessados nesta lide, nos autos da **AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, movida por **MARCELO VIOLANTE (CPF: 105.524.878-13)**, Processo nº 0049622-15.2018.8.26.0100.

O DR. **DIEGO MATHIAS MARCUSSI**, MM.^(a) Juiz de Direito da 4ª Vara Cível Do Foro Central Da Comarca Da Capital – SP, na forma da Lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e a quem interessar possa que, com fulcro no artigo 882, §1º e §2º, artigo 884, I, II e III, ambos do CPC, e nos Provimentos CSM nº 2.306/2015, TJSP nº 2.427/2017 e nº 2.614/2021, CG nº 19/2021, Resolução CNJ nº 236/2016, e artigo 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, que será presidido pela **Leiloeira Pública Oficial, Sra. GELSI REGINA DE OLIVEIRA**, inscrita na **JUCESP sob nº 1240**, por meio da plataforma eletrônica **FV LEILÕES (www.fvleiloes.com.br)**, portal de leilões on-line, Leilão Judicial Eletrônico para venda e arrematação em **1ª PRAÇA com início em 18/09/2026, às 14h30min e encerramento em 21/09/2026, às 14h30min**, onde serão recebidos lances com valor igual ou superior ao da avaliação atualizada até a data da efetiva alienação, conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024, e, não havendo licitantes, fica desde já designada a **2ª PRAÇA com início em 21/09/2026, às 14h31min e encerramento em 14/10/2026, às 14h30min**, onde serão recebidos lances com valor de, no mínimo, **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada até a data da efetiva alienação, conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024, não sendo admitido lance que caracterize preço vil, nos termos dos artigos 885 e 891, ambos do Código de Processo Civil.

LOTE ÚNICO (IMÓVEL): Uma área de terras, localizada no Bairro Rio Acima, Zona Rural situado na cerca à margem direita do rio Juqueri Mirim conforme dados fornecidos e contidos através da Matrícula, de acordo com laudo constante nas fls. 1157/1181, o Terreno contém área total (AT) de 20.655,39m² com área construída (AC) aproximadamente de 200,00mt², tendo uma casa sede de 176,00m² e uma edícula nos fundos de 24,00m² e uma piscina. O terreno é composto em sua grande

parte de vegetação nativa da região, isto é, mata fechada, em aclave de quem olha da rua principal., situado no Estrada Marginal Direita, 725, Rio Acima - Mairiporã, que assim se descreve e caracteriza em sua matrícula: “ *UMA ÁREA DE TERRAS localizada no Bairro de RIO ACIMA, ZONA RURAL deste distrito, município e comarca de Mairiporã, SP, assim descrita: Sua descrição tem início no ponto “A”, de coordenadas U.T.M. 7.425.085,20N e 344.189,15E, situado na cerca à margem direita do Rio Juqueri Mirim segue descendo o rio, por uma distância de 120,00 metros, até o ponto “B”; deflete à direita e segue ao longo da cerca rumo 75º09’01”NW por uma distância de 56,00 metros, confrontando com SANTINO RODRIGUES DE CARVALHO, rumo 56º48’47”NW, por uma distância de 20,00 metros até o ponto “D”; deflete à direita ainda com o mesmo confrontante, rumo 49º58’05”NW, numa distância de 49,75 metros, até o ponto “E”; deflete à direita confrontando com AHMAD MOURAD, rumo 66º32’04”NE numa distância de 224,23 metros até o ponto “F”; deflete direita confrontando com SANTINO RODRIGUES DE CARVALHO, rumo 3º57’44”SW numa distância de 91,81 metros até o ponto “D” situado na intersecção da referida linha e uma cerca; deflete à direita e segue pela, rumo 22º15’50”SW por 42,00 metros, onde atinge o ponto “G”, confrontando com SANTINO RODRIGUES DE CARVALHO; deflete à direita e segue rumo ao longo da cerca, até o ponto “A”, encerrando uma área 1º32’12”SW por uma distância de 22,00 metros, ao longo da cerca, até o ponto “A”, ENCERRANDO UMA ÁREA de 20.655,39 m² (vinte mil, seiscentos e cinquenta e cinco metros e trinta e nove décimos quadrados). Cadastrada no INCRA, em maior área, sob o número 635189 014680-4, conforme Certificado de Cadastro do imóvel Rural – CCIR de 1996/1997, no qual dentre outras coisas consta o seguinte: Área total de: 5,0 há.; Mod. Rural: 4,4 há.; Nº Mod. Rurais: 0,93; Mod. Fiscal: 7,0 há.; nº Mod. Fiscais: 0,71; F. Min. De Parcelamento” 20.0 há.”* AV.02 – AVERBAÇÃO PARA CONSTAR que da área descrita nesta matrícula foram DESAPROPRIADAS pela COMPANHIA DE SANEAMENTO BASICO DO ESTADO DE SÃO PAULO – SABESP duas áreas, respectivamente com 3.280,00 metros quadrados já adjudicada, conforme R.01/MATRÍCULA 25.217, remanescendo uma área de 10.175,39 (dez mil, cento e setenta e cinco metros e trinta e nove decímetros quadrados), a qual, de acordo com o memorial constante do r. mandado, assim se descreve: Sua descrição tem início no ponto “C”, situado na intersecção da cota de inundação 772 e uma cerca, segue pela cerca rumo 56º48’47”NW, confrontando com SANTINO RODRIGUES DE CARVALHO, por uma distância de 20,00 metros até o ponto “D”; deflete à direita rumo 24º58’05” NW, ainda com o mesmo confrontante, numa distância de 49,75 metros, até o ponto “E”; deflete à direita confrontando com AHMAD MOURAD, com rumo 66º32’04”NE, numa distância de 224,23 metros até o ponto “F”; deflete à direita confrontando com SANTINO RODRIGUES DE CARVALHO, rumo 3º57’44”SW numa distância de 91,81 metros até o ponto “D”; deflete à direita pela linha ideal demarcatória, rumo 28º26’31”NW, por uma distância de 119,12 metros até o ponto “10”; deflete à esquerda pela mesma linha ideal demarcatória, rumo 45º54’34”SW numa distância de 50,00 metros até encontrar o ponto “C”, encerrando a área acima citada de 10.175,39 metros quadrados. **INCRA Nº: 635189 0146804 - NIRF: 5.433.813-1.**

CONTRIBUINTE: Não consta. **Matrícula nº 30.929 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mairiporã – SP. Avaliação do bem, conforme Laudo de Avaliação de fls. 1.210 homologada por decisão de fls. 1.215: R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) em fevereiro de 2026. Avaliação atualizada do bem: R\$ 619.441,35 (seiscentos e dezenove mil, quatrocentos e quarenta e um reais e trinta e**

cinco centavos), atualizada até julho de 2026, que será novamente atualizada pela plataforma eletrônica até a data da efetiva alienação, conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024.

DOS ÔNUS / GRAVAMES: Conforme consta na referida matrícula, de acordo com a AV.08 PENHORA EXEQUENDA. – Descrição do gravame conforme matrícula do imóvel.

DOS DÉBITOS FISCAIS: Eventuais débitos de natureza fiscal que recaiam sobre o bem imóvel serão informados pela Prefeitura Municipal nos autos do Processo, devidamente atualizados e sub-rogados no produto da Arrematação, nos exatos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional, constituindo obrigação do Arrematante a apuração da existência de eventuais débitos na hipótese de ausência destas informações nos autos.

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, Recursos repetitivos (REsp 1.914.902, REsp 1.944.757 e REsp 1.961.835).

O bem será vendido *ad corpus*, 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, bem como adotar todas as providências necessárias à sua regularização documental e registral no caso de eventual arrematação.

DOS RECURSOS: Não consta, nos autos, a existência de recurso pendente de julgamento.

DO VALOR MÍNIMO DA ALIENAÇÃO DO BEM: Na 1ª Praça o valor mínimo para alienação do bem apregoado será o da avaliação atualizada até a data da realização do Leilão. Na 2ª Praça o valor mínimo para alienação do bem apregoado será de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada até a data da realização do Leilão. Todas as atualizações monetárias serão realizadas conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024.

DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: É obrigação do arrematante a análise e o conhecimento de todas as circunstâncias e peculiaridades acerca de sua arrematação, inclusive: a apuração da existência de quaisquer ônus que recaiam sobre o bem arrematado; a verificação do estado de conservação e documentação do bem arrematado; o pagamento tempestivo do lance e da comissão da Leiloeira Oficial; a regularização da representação processual, nos autos do feito onde houve a arrematação, por meio de Advogado devidamente constituído; o recolhimento de tributos, taxas e quaisquer despesas relativas à regularização registral do bem arrematado, quais sejam os emolumentos cartorários, IPVA, IPTU, débitos com o INCRA, saldo devedor de débitos condominiais, saldo devedor de débitos de Alienação Fiduciária, despesas com remoção de bens, requerimento e

cumprimento de desocupação e imissão na posse, depósito judicial de bens móveis, certidões, registros, débitos ambientais, e quaisquer outros relativos à regularização registral e/ou documental do bem arrematado.

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 credor poderá participar do certame realizando a arrematação do bem alienado em razão de seus créditos, devendo, no prazo legal, promover o pagamento de eventual saldo entre os créditos e o valor da arrematação, bem como o pagamento da comissão da Leiloeira Oficial sobre o valor total do lance ofertado, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado. A alienação poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo e/ou se o proponente provar, nos cinco dias seguintes à assinatura do Auto de Arrematação, a existência de ônus real ou gravames até então não mencionado nos autos.

DA ARREMATAÇÃO EM CONDOMÍNIO: Para a arrematação em regime de condomínio, é imprescindível a apresentação de Declaração Formal de Arrematação em Condomínio, a ser encaminhada, devidamente assinada, à Leiloeira Oficial com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas antes do encerramento do certame.

DO PAGAMENTO E DAS CONDIÇÕES DE VENDA: **Pagamento à vista:** O depósito deve ser efetuado no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão, por meio de Guia de Depósito Judicial expedida pela Leiloeira Oficial e remetida ao Juízo do Processo. **Pagamento parcelado:** O pagamento do sinal igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance vencedor, deverá ser realizado no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão, por meio de Guia de Depósito Judicial expedida pela Leiloeira Oficial e remetida ao Juízo do Processo, e o saldo em até 30 (trinta) parcelas, corrigidas mensalmente conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024, e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis), conforme determinação judicial, ou pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do Juízo competente, restando desde já consignado que o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, ainda que mais vultuosas. (Art. 895, §1, §2, §4, §5, §6, §7, §8, e §9 do CPC).

DOS LANCES: O sistema da FV LEILÕES diferencia lances à vista de lances parcelados. O sistema aceitará lances na condição parcelada somente se não houver lances à vista. A partir do momento que for registrado 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, e registrar novos lances para permanecer na disputa à vista. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao término final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

DA ARREMATAÇÃO PARCELADA: Na hipótese de arrematação na modalidade parcelada, é responsabilidade do arrematante, juntamente com o seu advogado devidamente constituído nos autos, promover a expedição das Guias de Depósito Judicial referentes às parcelas da referida arrematação, no Portal de Custas do TJSP (<https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>) realizando o seu pagamento tempestivamente e comprovando-o nos autos, sob pena de responsabilização pelo inadimplemento, com a possibilidade, inclusive, de resolução da arrematação, nos termos do art. 895, §4º e §5º do CPC.

COMISSÃO: A comissão devida à Gestora / Leiloeira será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga no **prazo de 24 (vinte e quatro) horas** do encerramento do leilão, através de transferência bancária na conta a ser informada pela Gestora / Leiloeira, comissão esta não inclusa no valor do lance vencedor (artigo 17 do Provimento CSM nº 1.625/2009), que será paga pelo arrematante, e não será devolvida 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.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, §2º e 843, §1º, ambos do CPC). O licitante que reivindicar o direito de preferência previsto neste tópico deverá encaminhar à Leiloeira Oficial a documentação comprobatória de tal direito com a antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas do encerramento do leilão.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO, ACORDO OU DESISTÊNCIA: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal 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, devendo o exequente, na hipótese de acordo, zelar pelo leal cumprimento do referido pagamento, sob pena de ser-lhe imputada a responsabilidade por eventual inadimplemento.

DA FRAUDE: Não será admitida, em nenhuma hipótese, a desistência da arrematação. Aquele que tentar fraudar arrematação, além da reparação do dano na esfera Cível, nos termos dos artigos 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do art. 358 do Código Penal, sem prejuízo da expedição de Título Executivo Judicial no valor da comissão devida, em favor da Leiloeira Pública Oficial, para as medidas e providências judiciais cabíveis. Fica, nesta hipótese, autorizada a Gestora / Leiloeira a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, P.Ú., CPC). Será o presente edital publicado na rede mundial de computadores, por meio da plataforma eletrônica da FV LEILÕES (www.fvleiloes.com.br), na forma da lei.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente junto ao Ofício onde tramita a ação, através dos Telefones (11) 3842-3333, (11) 91428-3454 (WhatsApp) e-mail: contato@fvleiloes.com.br, ou ainda, no endereço da FV LEILÕES, Avenida Indianópolis nº 1.337B – Indianópolis – São Paulo/SP, CEP 04063-002.

Ficam a(s) parte(s), executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s) / hipotecário(s) / preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

O DR. DIEGO MATHIAS MARCUSSI

MM.^(a) Juiz de Direito da 4ª Vara Cível Do Foro Central Da Comarca Da Capital – SP