



EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 0017485-90.2010.8.26.0348
Classe/Assunto: Procedimento Comum Cível
Exequirente: Associação de Construção Comunitária Santa Luzia
Executado: Thiago Fernandes Storino E Outros

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): ESPÓLIO DE ALDO STORINO JÚNIOR (CPF/MF 327.235.478-68), FÁTIMA APARECIDA CESSO STORINO (CPF/MF 066.462.178-31), THIAGO FERNANDES STORINO (CPF/MF 306.419.068-70) e cônjuge(s), se casado(s) for(em); bem como do(s) terceiro(s) a CRISIÉLICE CARDOZO PIROLO (CPF/MF 362.527.898-79), DIOGO FERNANDO RODRIGUES (CPF/MF 321.249.988-54), FERNANDO GARCIA SANTOS (CPF/MF 377.308.598-23), JUNE CHITTO DOS REIS (CPF/MF 287.672.868-01), DAIANE BELMUD ARNAUD (CPF/MF 281.801.078-09), NEUSA MARIA MARTINS BRAGA (CPF/MF 031.663.088-81), MARIA DO CARMO MARTINS (CPF/MF 041.923.838-70), KSP HOLDING S/A (CNPJ/MF 04.231.901/0001-45), SONIA MASCARENHAS SILVA (CPF/MF 101.138.628-30), JOSÉ VANINHO DOS SANTOS (CPF/MF 041.846.915-60), GERALDO JOSÉ DE LIMA (CPF/MF 655.398.344-53), JOSE CARLOS ALVES DE FRANÇA (CPF/MF 115.057.948-03), LUIS CARDOSO DA SILVA (CPF/MF 036.002.728-88), MANOEL JERONIMO DA COSTA (CPF/MF 254.271.566-15), RONALDO DA SILVA (CPF/MF 903.110.354-34), EMANUEL JUNIO SILVA COSTA (CPF/MF 406.291.908-79), ROSA FLORIANO (CPF/MF 568.281.368-53), DENISE CASTILHO NOGUEIRA (CPF/MF 326.092.038-29), e LUIZ ANTONIO NOGUEIRA (CPF/MF 535.153.158-53), expedido no PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL, Processo nº 0017485-90.2010.8.26.0348, em trâmite na 1ª VARA CÍVEL DO FORO DE MAUÁ DA COMARCA DE MAUÁ/SP, requerida por ASSOCIAÇÃO DE CONSTRUÇÃO COMUNITÁRIA SANTA LUZIA (CNPJ 00.685.876/0001-19).

O(a) MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). ANDERSON FABRÍCIO DA CRUZ, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pelo leiloeiro oficial EDUARDO DA SILVA PINTO, matriculado na JUCESP sob nº 980 na plataforma eletrônica (www.leilaoeletronico.com.br), nas condições seguintes:

BEM: A PARTE IDEAL DE 45% SOBRE - UM TERRENO com área de 44.127,08m², destacado dos quinhões 01 e 02 da Fazenda Capitão João, perímetro urbano,



iniciando sua descrição no ponto B1, distante 37,64m da Rua Projetada, deste ponto segue em linha reta numa distância de 139,36m com o rumo de SE 48°00'NW até encontrar o marco 30, confrontando com remanescente da mesma área; do marco 30 atinge o marco 32 na distância de 62,85m com o rumo de SW 57°36'10.12"NE; do marco 32 atinge o marco 34 na distância de 59,696m com rumo de NW 76° 09'57.66" SE; do marco 34 atinge o marco 36 na distância de 45,20m com rumo de SW 75°16 33.64"NE; do marco 36 atinge o marco 38 na distância de 210,011m com rumo de 40°03'19.12"NE; do marco 38 atinge o marco 40 na distância de 107,214m com rumo de SW 51°42'53.68"NE, confrontando do marco 30 ao 40 com Tintas Coral S/A; do marco 40 atinge o marco 41 na distância de 28,00m com o rumo de 37°30' SE, confrontando com o remanescente da mesma área (inscrição fiscal nº 30.006.008); do marco 41 atinge o ponto B6 na distância de 155,21m com rumo NE 12°30' SW, confrontando com o remanescente da mesma área (inscrição fiscal nº 30.006.008); do ponto B6 deflete à direita e segue numa distância de 34,65m, azimute 225°30'54" até o ponto B5; do ponto B5 deflete à esquerda numa distância de 17,52m, azimute 171°37'31" até encontrar o ponto B4; do ponto B4 segue por uma linha reta numa distância de 169,69m, azimute 225°35'17" até encontrar o ponto B3, do ponto B3 segue à esquerda por um arco de circunferência de raio 260,46m, de desenvolvimento de 92,95m até o ponto B2; do ponto B2 segue em linha reta por uma distância de 23,75m, azimute 203°46'42" até encontrar o ponto B1 inicial, fechando o perímetro, confrontando do ponto B6 ao ponto B1 com o remanescente da mesma área. Matrícula nº 43.624 do CRI de Mauá/SP. Contribuinte nº 30.003.006.

De acordo com o Laudo de Avaliação, o imóvel situa-se na Avenida José Fernando Medina Braga, nº 1095, Fazenda Capitão João, Mauá/SP, CEP: 09371-604. A unidade leiloada está mais bem descrita pelo Laudo de Avaliação fls. 2.797-2.854.

Obs.: Consta ausência de acesso viário implantado; incidência de área de preservação permanente de 30 metros (CIUS nº 59820 fls. 2854); e zoneamento ZUD-1.

Valor de avaliação: R\$ 3.492.000,00 (07/2026), referente à parte ideal. O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 103.175,65 (até 07/2026) referente aos Débitos inscritos no contribuinte nº 30.003.006 (área maior). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 4.589.000,5 (19/11/2025 - fls. 2.747).

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 30/10/2026 às 14:00hs, e termina em 04/11/2026 às 14:01hs; 2ª Praça começa em 04/11/2026 às 14:00hs, e termina em 24/11/2026 às 14:00hs.



3 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC), sendo aquelas de valor inferior ao da avaliação enviadas impreterivelmente até o encerramento do 1º Leilão, garantido por caução idônea, quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de bens imóveis. Deverá ainda indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

4 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, o(s) arrematante(s) receberá(ão) e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

5 - DO INADIMPLEMENTO - Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. 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). Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, a qualquer momento, ainda será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

6 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista por meio de PIX/TED na conta do leiloeiro, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ), no prazo de até 24 horas. A comissão do leiloeiro, 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, deduzidas as despesas incorridas.

7 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Caso as partes celebrem acordo ou ocorra a quitação da dívida, antes do término do certame, deverá o executado, ou aquela que der causa ao cancelamento, indenizar o leiloeiro pelas custas e despesas incorridas com o leilão, não incidindo, no caso, direito à percepção de comissão, salvo na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação (art. 7º, §§ 1º, 2º e 3º, da Resolução 236/16 do CNJ).

8 - DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação os débitos de IPTU, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN e Tema 1134 do STJ). O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter *ad corpus* e no estado de conservação em que se encontra(m), sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, sendo que a baixa de eventuais gravames se dará nos termos do Art. 320-G da Resolução nº 188/24 do CNJ, ou seja, o MM. Juízo da causa determinará a baixa dos graves, sendo o custo de responsabilidade do arrematante, que também deverá se certificar da comunicação a quem de direito. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Em caso de haver Hipoteca gravada na matrícula, esta será cancelada nos termos do Art. 1.499, inc. VI, do Código Civil. Lavrado o auto de arrematação, com a subscrição deste por todos aqueles indicados por lei, a responsabilidade pelas obrigações de natureza *propter rem* passam a ser do arrematante, independentemente da imissão na posse, expedição de carta de arrematação ou registro desta. O exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, parágrafo primeiro, do CPC).

9 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site leilaoeletronico.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 1 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo 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. Os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.



10 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

11 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone/WhatsApp (11) 4118-9558 e/ou e-mail: contato@leilaoeletronico.com.br. Para participar acesse www.leilaoeletronico.com.br.

Fica(m) o(s) requerido(s): ESPÓLIO DE ALDO STORINO JÚNIOR (CPF/MF 327.235.478-68), FÁTIMA APARECIDA CESSO STORINO (CPF/MF 066.462.178-31), THIAGO FERNANDES STORINO (CPF/MF 306.419.068-70) e cônjuge(s), se casado(s) for(em); bem como do(s) terceiro(s) a CRISIÉLICE CARDOZO PIROLO (CPF/MF 362.527.898-79), DIOGO FERNANDO RODRIGUES (CPF/MF 321.249.988-54), FERNANDO GARCIA SANTOS (CPF/MF 377.308.598-23), JUNE CHITTO DOS REIS (CPF/MF 287.672.868-01), DAIANE BELMUD ARNAUD (CPF/MF 281.801.078-09), NEUSA MARIA MARTINS BRAGA (CPF/MF 031.663.088-81), MARIA DO CARMO MARTINS (CPF/MF 041.923.838-70), KSP HOLDING S/A (CNPJ/MF 04.231.901/0001-45), SONIA MASCARENHAS SILVA (CPF/MF 101.138.628-30), JOSÉ VANINHO DOS SANTOS (CPF/MF 041.846.915-60), GERALDO JOSÉ DE LIMA (CPF/MF 655.398.344-53), JOSE CARLOS ALVES DE FRANÇA (CPF/MF 115.057.948-03), LUIS CARDOSO DA SILVA (CPF/MF 036.002.728-88), MANOEL JERONIMO DA COSTA (CPF/MF 254.271.566-15), RONALDO DA SILVA (CPF/MF 903.110.354-34), EMANUEL JUNIO SILVA COSTA (CPF/MF 406.291.908-79), ROSA FLORIANO (CPF/MF 568.281.368-53), DENISE CASTILHO NOGUEIRA (CPF/MF 326.092.038-29), e LUIZ ANTONIO NOGUEIRA (CPF/MF 535.153.158-53), e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 09/02/2023 e das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC).

São Paulo, 31 de julho de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,



Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrivi.

_____ ANDERSON FABRÍCIO DA CRUZ (JUIZ)