2ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

Edital de 1º e 2º Leilão de Bem Imóvel e para intimação do(s) executado(s)**, SHIRLEI PEREIRA DA SILVA – EPP,** CNPJ nº 015.378.210/0001-95 e **FERNANDES MEIRA CONSULTORIA E ASSESSORIA DE NEGÓCIOS LTDA,** CNPJ nº 00.422.409/0001-04, os terceiros **Ez Multimarcas Veículos Ltda., Leandro Akigoshi Hasiguti, Caio Affonso Vomero, Carlos Eduardo Affonso Vomero e Fenix Promotora e Assessoria e Cobrança Eireli – ME e demais interessados,** expedido nos autos Cumprimento de sentença , requerido por **PAULO ALCÂNTARA DO AMARAL,** CPF nº 032.831.528-10 **e DONIZETI APARECIDO ALCÂNTARA DO AMARAL,** CPF nº 032.830.668-17 **– Processo n.º 0027410-63.2019.8.26.0100** (Processo principal 1009366-03.2015.8.26.0008)

O **Dr. Diego Mathias Marcussi,** Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, na forma da Lei,

Faz Saber que, com fundamento nos artigos 881 e 882 do Código de Processo Civil, combinado com o Provimento CSM 1625/2009 e 17/2016 do TJ/SP, através da gestora de leilões **ARREMAX LEILÕES** (www.arremax.com.br), portal de leilões on-line, conduzido pela **Leiloeira Oficial Ligia Seixas, inscrita na JUCESP sob nº 892**, levará a público leilão de venda e arrematação no **1º Leilão que terá início no dia 15/06/2026 às 13:00 horas e se encerrará dia 18/06/2026 às 13:00 horas**, com a aceitação de lances iguais ou superiores à avaliação. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação seguir-se-á, sem interrupção, **no dia 18/06/2026 às 13:00 horas e 1 minuto, o 2º Leilão, que se encerrará no dia 08/07/2026 às 13:00 horas**, com a aceitação de lances iguais ou superiores a **50% (cinquenta por cento)** da avaliação atualizada dos bens abaixo descritos, conforme condições de venda constantes no presente edital.

LOTE-1) GLEBA 2, remanescente da Matrícula n.º 4.590 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté /SP, situado na marginal norte da Rodovia Governador Carvalho Pinto, próximo à Rodovia Oswaldo Cruz, no Município e Comarca de Taubaté /SP. A região da Chácara Cataguá, onde se localiza o imóvel objetivado no presente laudo, apresenta todos os melhoramentos públicos, quais sejam: serviços urbanos (transporte, iluminação e telefonia), infraestrutura (saneamento básico, sistema viário) e equipamentos sociais (escolas, serviço postal, templos religiosos, praças). A marginal norte da Rodovia Governador Carvalho Pinto, é um logradouro com baixo tráfego de veículos. O imóvel em questão, constituído por terreno e benfeitorias, aparentemente seco e firme, de formato irregular, de topografia irregular (aclive), **possui área de 17.526,25 m2, entestando para a marginal norte da Rodovia Governador Carvalho Pinto,** conforme descrito na avaliação fls. 1.110/1119.

Valor Mínimo de Venda do Bem – R$ 2.900.000,00 (dois milhões e novecentos mil reais), setembro/2025, fls. 1087/1206. **Avaliação Atualizada: R$2.975.897,72 (dois milhões, novecentos e setenta e cinco mil, oitocentos e noventa e sete reais e setenta e dois centavos), Abril/2026.**

LOTE-2) GLEBA 3, **remanescente da Matrícula n.º 4.590 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté /SP**, situado na marginal norte da Rodovia Governador Carvalho Pinto, próximo à Rodovia Oswaldo Cruz, no Município e Comarca de Taubaté /SP. A região da Chácara Cataguá, onde se localiza o imóvel objetivado no presente laudo, apresenta todos os melhoramentos públicos, quais sejam: serviços urbanos (transporte, iluminação e telefonia), infraestrutura (sanea mento básico, sistema viário) e equipamentos sociais (escolas, serviço postal, templos religiosos, praças). A marginal norte da Rodovia Governador Carvalho Pinto, é um logradouro com baixo tráfego de veículos. O imóvel em questão, constituído por terreno e benfeitorias, aparentemente seco e firme, de formato irregular, de topografia irregular (declive), **possui área de 23.368,47m2, entestando para a marginal norte da Rodovia Governador Carvalho Pinto,** conforme descrito na avaliação fls. 1.120/1128.

Valor Mínimo de Venda do Bem – R$ 3.900.000,00 (três milhões e novecentos mil reais), setembro/2025, fls. 1087/1206. **Avaliação Atualizada: R$4.002,069,34 (quatro milhões e dois mil, sessenta e nove reais e trinta e quatro centavos), Abril/2026.**

LOTE-3) GLEBA 7, **remanescente da Matrícula n.º 4.590 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté /SP**, está situado na Rodovia Oswaldo Cruz próximo à Rodovia Governador Pinto, no Município e Comarca de Taubaté /SP. A região da Chácara Cataguá, onde se localiza o imóvel objetivado no presente laudo, apresenta todos os melhoramentos públicos, quais sejam: serviços urbanos (transporte, iluminação e telefonia), infraestrutura (saneamento básico, sistema viário) e equipamentos sociais (escolas, serviço postal, templos religiosos, praças). A Rodovia Oswaldo Cruz, é um logradouro com médio tráfego de veículos. O imóvel em questão, constituído por terreno e benfeitorias, aparentemente seco e firme, de formato irregular, de topografia regular (plano), **POSSUI ÁREA DE 15.309,51m2, entestando para a marginal norte da Rodovia Governador Carvalho Pinto,** conforme descrito na avaliação fls. 1.156/1164.

Valor Mínimo de Venda do Bem – R$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), setembro/2025, fls. 1087/1206. **Avaliação Atualizada: R$2.565,429,06 (dois milhões, quinhentos e sessenta e cinco mil, quatrocentos e vinte e nove reais e seis centavos), Abril/2026.**

Observação 1: Todos os lotes acima fazem parte das Glebas de Terras no Bairro do Catagua, Taubaté/SP, da **MATRÍCULA mãe nº 4.590 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP,** com as seguintes caraterísticas e confrontações: Inicia-se em um ponto Ana Estrada de Taubaté – São Luiz do Paraitinga, distante 1.140 metros do Piquete "P" o qual dista 3,90 km do trevo de acesso pela Via Dutra à Cidade de Taubaté, deste ponto segue em linha reta , na distância aproximada de 420,00 metros pela linha de divisa norte da quadras "80 e 81" confrontando a direita com a área de propriedade de Dona maria Eulalia Monteiro Guisard ou sucessores, até encontra a estrada municipal que vai à Boracea no Ponto "B" neste ponto deflete a esquerda e segue pela mesma estrada, atingindo o ponto "C", Deflete a esquerda e segue em linha sinuosa percorrendo sucessivamente as seguintes referências, linha de divisa neste da "quadra 82" linha da divisa oeste do sistema de "recreio I", linha de divisa de fundos com lotes 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13 da quadra "5", linha de divisa oeste do sistema de "recreio IV" linha de divisa dos fundos dos lotes "1 a 24" da quadra "12"., **AV-15)** Usucapião Matricula 141.030, Proc. nº 0002658.97.2002.8.26.0625; **AV-16)** Usucapião Matricula 153.188, Proc. nº 0013785.61.2004.8.26.0625 **AV-17)** Premonitória, Proc. nº 1045967.81.2018.8.26.0625; **AV-18)** Usucapião Matricula 159.055, Proc. nº 1003311.28.2015.8.26.0625; **AV-19)** Penhora Exequenda; **AV-20)** Usucapião Matricula 160.683, Proc. nº 0016355.54.2003.8.26.0625; **AV-21)** Usucapião Matricula 170.013, Proc. nº 0005868.59.2002.8.26.0625. **AV-22)** Desapropriação Parcial ajuizada pela Concessionaria das Rodovias Ayrton Senna e Carvalho Pinto – Eco Pistas, Proc. nº 102177.29.2016.8.26.0625, foi desapropriado uma área de 1.647,89m²; **AV-23)** Desapropriação Parcial ajuizada pela Concessionaria das Rodovias Ayrton Senna e Carvalho Pinto – Eco Pistas, Proc. nº 1002180.81.2016.8.26.0625, foi desapropriado uma área de 1.625,19m²; **AV-24)** Desapropriação Parcial ajuizada pela Concessionaria das Rodovias Ayrton Senna e Carvalho Pinto – Eco Pistas, Proc. nº 1002147.91.2016.8.26.0625, foi desapropriado uma área de 11.389,93m²; **AV-25)** Desapropriação Parcial ajuizada pela Concessionaria das Rodovias Ayrton Senna e Carvalho Pinto – Eco Pistas, Proc. nº 0007008.93.2023.8.26.0625 e 1002434.54.2016.8.26.0625, foi desapropriado uma área de 6.305,59m²; **AV-26)** Desapropriação Parcial ajuizada pela Concessionaria das Rodovias Ayrton Senna e Carvalho Pinto – Eco Pistas, Proc. nº 102185.06.2016.8.26.0625, foi desapropriado uma área de 6.977,90m².

Observação 2: A Inscrição Municipal 2.7.278.001.001 refere-se à área total, composta por 7 (sete) Glebas, **cujos débitos, importa em R$ 1.586.086,61** (um milhão, quinhentos e oitenta e seis mil, oitenta e seis reais e sessenta e um centavos), conforme pesquisa realizada em 14/04/2026.

Observação 3: Os Lotes acima mencionados, serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as

alienações eletrônicas correndo por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (artigo 24 do Provimento). Venda Ad Corpus e no estado em que se encontra, sem garantia.

Valor do Crédito Exequendo – R$ 3.179.034,38 (três milhões, cento e setenta e nove mil, trinta e quatro reais e trinta e oito centavos), abril/2026, fls. 1241/1245.

Condutor do Leilão: Será conduzido pela Gestora ARREMAX LEILÕES, www.arremax.com.br, através da **Leiloeira Oficial Ligia Seixas, inscrita na JUCESP sob nº 892.**

Dos Lances - Deverão ser oferecidos diretamente no sistema da gestora (www.arremax.com.br) e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao gestor será de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Dos Débitos – O arrematante se responsabiliza pelo pagamento de eventuais débitos incidentes sobre o bem arrematado, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme previsão do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, que ficam, em princípio, sub-rogados no preço da arrematação. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal www.arremax.com.br. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM nº 1.625/09 do TJSP e o caput do artigo 335, do Código Penal.

Pagamento e Recibo de Arrematação – O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial pelo arrematante. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 (vinte e quatro) horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. A comissão do leiloeiro de 5% do valor da arrematação será paga diretamente à empresa gestora. Após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá um e-mail com instruções para pagamento. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. ***Obs.*** *O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início do 1º leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início do 2º leilão, proposta por valor que não seja inferior a 50% da avaliação oficial, devidamente atualizada. Fica desde já consignado que a proposta de pagamento do lance à*

vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, desde que os lances sejam iguais. (Artigo 895 do CPC).

Remição ou acordo: Em caso de remição ou desistência da praça pelo exequente **após a publicação dos editais**, deverá arcar com os custos do leiloeiro. Sobrevindo notícia de composição entre as partes, **ficarão a cargo da parte executada**, salvo se o termo de transação dispor de maneira diversa.

Dúvidas e Esclarecimentos: Contato pelo telefone (11) 3375-9181 ou whats app (11) 3375-9181, ou ainda por e-mail: juridico@arremax.com.br.

Fica(m) o(s) executado(s), intimado(s) através da publicação deste Edital na rede mundial de computadores. Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. “Eventuais ônus sobre o imóvel, correrá por conta do arrematante”, exceto eventuais débitos fiscais e tributários que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do artigo 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. Será o edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 22 de Abril de 2026.

Dr. Diego Mathias Marcussi
Juíz de Direito