

#### DADOS DO PROCESSO

**JUIZ:** LINCOLN ANTÔNIO ANDRADE DE MOURA  
**PROCESSO N.º:** [0014209-83.2020.8.26.0224](#) - Cumprimento de sentença  
**VARA:** 10ª Vara Cível  
**COMARCA:** Guarulhos do Estado de São Paulo

**EXEQUENTE:** ADRIANA COMPAGNONE BASSI (CPF/MF 301.475.348-36) por meio de seus representantes legais;

**EXECUTADOS:** INTER MED CLINICA (CNPJ/MF 10.262.419/0001-75) por meio de seus representantes legais; ANTONIO CELSO MORAES (CPF/MF 495.648.546-87) e seu cônjuge se casado for;

**INTERESSADOS:** MARIA CECILIA DA COSTA BETITO MORAES (CPF/MF 079.476.498-39). MARINA APARECIDA DA COSTA BETITO (CPF/MF 260.328.248-45). ANDRÉ JORGE DA COSTA ALMEIDA (CPF/MF 966.191.048-00). ANGELA MARIA TAVARES ALMEIDA (CPF/MF 024.982.928-29). PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA. RICARDO AUGUSTO BETITO (CPF/MF 246.582.448-10). PROCESSO N.º 0004123-21.2017.8.26.0010 em tramite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional X - Ipiranga da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO N.º 0005038-21.2012.8.26.0568 em tramite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de São João da Boa Vista do Estado de São Paulo. PROCESSO N.º 1500057-64.2015.8.26.0568 em tramite perante a Vara Cível do Anexo Fiscal da Comarca de São João da Boa Vista do Estado de São Paulo. PROCESSO N.º 0017108-75.2019.8.26.0002 em tramite perante a 1ª Vara do Juizado especial Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

#### DESCRIÇÃO DO BEM

**IMÓVEIS:** (A) – PARTE IDEAL DE 25% DE 01 (UM) TERRENO, constituído pelo Lote nº 01 (um), da Quadra nº 18 (dezoito), do Jardim Molinari, desta cidade, com frente para a Rua D. Duarte Leopoldo e Silva, medindo 11,50 metros de frente, por igual dimensão nos fundos e 26,50 metros de cada um dos lados, da frente aos fundos, confrontando na frente com a referida via pública, nos fundos com o lote 11, do lado direito de quem olha da rua para o imóvel, com terrenos do Jardim Molinari, e, do lado esquerdo, com o lote nº 02, perfazendo uma área de 304,75 metros quadrados; existindo nesse terreno, por construção própria, UM PRÉDIO, emplacado com o número 150, da Rua mencionada, construído de tijolos e coberto de telhas, constando de área, sala, cozinha, dois dormitórios e banheiro, com instalações elétricas e sanitárias. CADASTRO MUNICIPAL: 10.019.0372.001. MATRÍCULA Nº 8.593 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO:** O imóvel compõe-se de um prédio residencial de dois pavimentos, com portão em grades de ferro na frente para acesso da rua, onde contém um alpendre (hall de entrada) de mureta baixa, e a garagem com portão de ferro gradeado, por onde se tem acesso ao pavimento inferior do imóvel e aos fundos. A garagem tem bom espaço e possui cobertura somente na parte dos fundos. Imóvel fechado sem sinais de habitação. Consta na ficha cadastral emitida pela Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista que o imóvel possui uma área de terreno de 304,75 m², e uma área edificada de 253,81 m².

**LOCALIZAÇÃO:** R. Dom Duarte Leopoldo e Silva, 150 - Jardim Bela Vista, São João da Boa Vista - SP, 13871-110.

## **AVALIAÇÃO**

**PARTE IDEAL: R\$ 161.315,54 (cento e sessenta e um mil, trezentos e quinze reais e cinquenta e quatro centavos)** em novembro/2025. O valor de avaliação será atualizado à época das praças com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**ONUS:** Consta nas fls. 92 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.08 PENHORA DE 25%** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.07 PENHORA** extraída do processo nº 0004123-21.2017.8.26.0010 em tramite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional X - Ipiranga da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.09 PENHORA** extraída do processo nº 0005038-21.2012.8.26.0568 em tramite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de São João da Boa Vista do Estado de São Paulo. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 3.253,64 (três mil, duzentos e cinquenta e três reais e sessenta e quatro centavos) em 07 de novembro de 2025. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN, e entendimento do STJ (AREsp: 1944757 SP 2021/0188321-4, Relator: TEODORO SILVA SANTOS; Data de Publicação: DJ 24/10/2024). Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

**(B) – 01 (UM) TERRENO** sem benfeitorias, constituído pelos lotes três (03) e quatro (04), da quadra um (01), da planta do loteamento denominado Vila Santa Edwirges, em zona urbana desta cidade de São João da Boa Vista, com a área de 960,00 m<sup>2</sup>, (novecentos e sessenta metros quadrados), medindo 24,00 ms (vinte e quatro metros) de frente para a rua Madre Joana Maria, (antiga rua Três); nos fundos, mede 24,00 ms (vinte e quatro metros), confrontando com propriedade de João Salomão; do lado direito, de quem a rua olha para o imóvel, mede 42,00 ms (quarenta e dois metros), confrontando com o lote dois (02); e do lado esquerdo, na mesma posição, mede 38,00 ms (trinta e oito metros), confrontando com os lotes cinco, seis e sete (5-6-7). Consta na AV.02 EDIFICAÇÃO de um prédio residencial de dois pavimentos, situado na Rua Madre Joana Maria sob nº 125, possuindo o pavimento térreo de abrigo, varanda, hall, duas salas de estar, living, sala de som, escritório, sala de jantar, lavabo, copa, cozinha, despensa, área de serviços, dormitório para empregada, banheiro e duas varandas; e o pavimento superior constando de hall, três suítes, sendo duas com closet e três varandas; e ainda uma edícula de dois pavimentos, possuindo o pavimento térreo de salão de festas, churrasqueira, cozinha, dois vestiários, sauna, e o pavimento superior constando de sala de jogos, sala de ginástica e sala de descanso; e em separado uma piscina com 36,00 m<sup>2</sup>. Área das construções: Residência: pav. Térreo: abrigo para veículos e varanda com 42,30 m<sup>2</sup>; varandas 15,66 m<sup>2</sup>, e 5,50 m<sup>2</sup>; residência 156,54 m<sup>2</sup>. Pavimento superior: varanda e sacadas 19,90 m<sup>2</sup>, residência 110,10 m<sup>2</sup>, total do pavimento térreo: 220,00 m<sup>2</sup>. Pavimento superior: 130,00 m<sup>2</sup>. Edícula: pav. Térreo: salão de festas: 96,00 m<sup>2</sup>, edícula 62,00 m<sup>2</sup>, pav. Superior: 62,00 m<sup>2</sup>, total da edícula: 220,00 m<sup>2</sup>, encerrando a área total edificada de 606,00 m<sup>2</sup>, (seiscentos e seis metros quadrados). **CADASTRO MUNICIPAL:** 15.001.0471.001. **MATRÍCULA Nº 42.984 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO:** O imóvel compõe-se de um prédio residencial de dois pavimentos, com portão de ferro na frente para acesso a rua,

de acionamento eletrônico, e a garagem com portão de ferro também com acionamento eletrônico. Consta na ficha cadastral emitida pela Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista que o imóvel possui uma área de terreno de 960,00 m², e uma edificada de 606,00 m². Não foi permitido o acesso do perito para vistoria interna do imóvel.

**LOCALIZAÇÃO:** R. Me. Joana Maria, 125 - Vila Santa Edwirges, São João da Boa Vista - SP, 13874-228.

**AValiação:** R\$ 2.374.388,83 (dois milhões, trezentos e setenta e quatro mil, trezentos e oitenta e oito reais e oitenta e três centavos) em novembro/2025. O valor de avaliação será atualizado à época das praças com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**DEPOSITÁRIO:** ANTONIO CELSO MORAES (CPF/MF 495.648.546-87).

**ONUS:** Caberá ao adquirente/arrematante, por sua conta, regularização de benfeitorias do imóvel. Consta nas fls. 93 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.08 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.04 PENHORA** extraída do processo nº 1500057-64.2015.8.26.0568 em tramite perante a Vara Cível do Anexo Fiscal da Comarca de São João da Boa Vista do Estado de São Paulo. Consta na **AV.06 PENHORA** extraída do processo nº 0017108-75.2019.8.26.0002 em tramite perante a 1ª Vara do Juizado especial Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 260.340,42 (duzentos e sessenta mil, trezentos e quarenta reais e quarenta e dois centavos) em 07 de novembro de 2025. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN, e entendimento do STJ (AREsp: 1944757 SP 2021/0188321-4, Relator: TEODORO SILVA SANTOS; Data de Publicação: DJ 24/10/2024). Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

**DÉBITO DA AÇÃO:** R\$ 277.782,20 (duzentos e setenta e sete mil, setecentos e oitenta e dois reais e vinte centavos) em 04 de novembro de 2025 (fl. 591).

**HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

**TRIBUTOS:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, bem como os de natureza propter rem, que serão sub-rogados no valor da arrematação, observada a ordem de preferência, nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

<b>INFORMAÇÕES DO LEILÃO</b>
------------------------------

**AValiação:** (A) + (B) = R\$ 304,75 (dois milhões, quinhentos e trinta e cinco mil, setecentos e quatro reais e trinta e sete centavos) em novembro/2025. O valor de avaliação será atualizado à época das praças com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**DATAS:** **1º LEILÃO em 09/01/2026 a partir das 09:00 horas com encerramento às 14:00 horas em 12/01/2026;** correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

**2º LEILÃO** que se encerrará em **02/02/2026** a partir das **14:00** horas, correspondente à 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.

**PORTAL:**  
**LEILOEIRO:**

**SUBLIME LEILÕES**, site [www.sublimeleiloes.com.br](http://www.sublimeleiloes.com.br).  
CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS - JUCESP 1049.

**CADASTRO:**

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias simples dos seguintes documentos:

I - Pessoa Física: RG e CPF ou CNH, comprovante de endereço e certidão de casamento + RG e CPF ou CNH do cônjuge, se casado for;

II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais de um dos sócios (RG e CPF ou CNH) e procuração com firma reconhecida da assinatura, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

**PAGAMENTOS:**

A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil). A comissão devida ao Leiloeiro será de 6% (seis por cento) sobre o valor da arrematação, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil cominado com o art. 7º, caput da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução, (art. 7º, § 4º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Em caso de acordo, adjudicação, remissão, suspensão ou cancelamento após a apresentação da minuta de edital de leilão, a comissão do Leiloeiro permanece devida a título de ressarcimento das despesas (art. 7º, § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ). Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida. Em todos os casos o pagamento será feito através de guia judicial ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: [judicial@sublimeleiloes.com.br](mailto:judicial@sublimeleiloes.com.br). Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Conforme dispõem o art. 893 do CPC: "Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles".

**PARCELAMENTO:**

**1ª Praça:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;

**2ª Praça:** até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo

que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, aqueles interessados em adquirir o bem penhorado de forma parcelada, que por alguma razão ou justificativa perder o prazo que estabelece o art. 895 do CPC, deverão registrar a proposta no site deste gestor, pois na ausência de lances à vista, poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação, conforme entendimento jurisprudencial (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 22704761120248260000 Ribeirão Preto, Relator.: Lidia Conceição, Data de Julgamento: 16/09/2024, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 16/09/2024). As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

**INTIMAÇÕES:**

A título de esclarecimento, consta expressamente que a publicação da minuta de edital supre a intimação pessoal do executado nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

<b>CONDIÇÕES DO SISTEMA</b>
-----------------------------

- i) A avaliação será atualizada mensalmente de forma automática pelo sistema.
- ii) Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (art. 21 da Resolução 236/2016 CNJ).
- iii) Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (art. 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

São Paulo, 10 de novembro de 2025.

**LINCOLN ANTÔNIO ANDRADE DE MOURA**

Juiz de Direito