**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO, INTIMAÇÃO DAS PARTES E CONHECIMENTO DE TERCEIROS**

Edital de 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação dos executados **TSI - Tecnologia Support Informática Ltda.** (CNPJ 64.571.359/0001-00), **Nicola Storelli dos Santos** (CPF 035.932.628-51), do seu cônjuge e coproprietária **Marceli de Assis Storelli dos Santos** (CPF 089.204.138-27); dos credores trabalhistas **Alexandre Monpean Cardoso** (CPF 228.430.148-75) e **Demétrio Goncalves de Lima Silva** (CPF 345.500.318-40); do credor **Sinall Comercio e Serviços de Máquinas Ltda.** (CNPJ 69.064.053/0001-72); do terceiro interessado **Condomínio Edifício Costa Brava II** (CNPJ 07.646.098/0001-06); do credor tributário **Município de Praia Grande**, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários movida por **Pagseguro Tecnologia Ltda.** (atual denominação de Pagseguro Biva Serviços Financeiros Ltda - CNPJ 06.375.668/0001-08). Processo nº 1004516-42.2020.8.26.0100.

O Meritíssimo Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital, Estado de São Paulo, Dr. **Fabio Coimbra Junqueira**, na forma da lei,

**FAZ SABER** A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que, com fulcro nos artigos 881 a 903 do Código de Processo Civil, Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ e dos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço Judicial da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP – TOMO I, levará a públicos leilões o bem abaixo descrito, penhorado em 23/11/2021 e 14/12/2023, conduzidos pelo Leiloeiro Público Oficial **Daniel Bizerra da Costa**, regulamente matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob nº 1.175, da casa leiloeira **AGS LEILÕES**, localizada na Rua José Debieux, 35, Conjunto 158, Santana, São Paulo/SP, com telefone (11) 3213-4148, gestor do sistema de alienação judicial eletrônica **www.agsleiloes.com.br** nas condições seguintes:

**DAS DATAS**: O **1º Leilão** terá início no dia **11/01/2027**, às **14h00**, com término em **14/01/2027**, às **14h00**, ocasião em que o bem será entregue a quem maior lance oferecer **de valor igual ou superior à avaliação atualizada conforme Tabela Prática do TJ/SP**.

O **2º Leilão** terá início no dia **14/01/2027**, às **14h01**, com término em **03/02/2027**, às **14h00**, caso não haja arrematante no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue(s) a quem mais der, não sendo aceitos lances inferiores a **70% do valor da avaliação atualizada conforme Tabela Prática do TJ/SP.**

Em qualquer dos Leilões, se nos 3 (três) minutos finais nenhum lance for ofertado ocorrerá o encerramento. Sobrevindo lances no mesmo período, o horário de fechamento do leilão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances.

**DO BEM**: Apartamento número 01, localizado no pavimento térreo do Edifício Costa Brava II, situado na Rua Tiradentes, 455, na Vila Oceanic, nesta cidade, com a área útil de 57,17m², área comum de 21,38m², área bruta de 78,55m², com fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum de 10,0805%, correspondente a 38,7091m² do terreno, confronta pela frente, por onde tem sua entrada, com a entrada e com o hall, pelo lado direito, com o apartamento 2, pelo lado esquerdo, com o recuo lateral direito do prédio, e nos fundos, com o recuo dos fundos do prédio, sendo de seu uso exclusivo um depósito localizado no subsolo do prédio, medindo 2,15 metros de frente para uma área de circulação, localizada na lateral direita do prédio (de quem olha para a Rua Tiradentes), igual medida nos fundos, por 4,225 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando do lado direito, de quem entra no depósito, com o depósito do apartamento 11, pelo lado esquerdo, com o depósito do apartamento 13 e nos fundos com o depósito do apartamento 2, encerrando a área de 9,08m², cabendo-lhe o direito a uma vaga na garagem coletiva do edifício, em lugar indeterminado, pela ordem de chegada. Contribuinte nº 201190030080001-2 (Av.01). **Matrícula nº 125.356 do CRI da Comarca de Praia Grande/SP.**

**DA AVALIAÇÃO**: **R$ 290.000,00 (março/2025 - Conforme fls. 971 dos autos)**.

**DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA**: **R$ 310.185,54 (outubro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**. O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será disponibilizado no *site* **www.agsleiloes.com.br**.

**DOS ÔNUS**: Consta da matrícula, conforme **Av.03 (14/03/2023)**, a PENHORA oriunda dos autos da Ação Trabalhista nº 1001510-41.2017.5.02.0006, em trâmite perante a 6ª Vara do Trabalho de São Paulo, movida por Alexandre Monpean Cardoso; conforme **Av.04 (01/06/2026)**, a INDISPONIBILIDADE oriunda da ação Trabalhista nº 1000065-62.2017.5.02.0046, em trâmite perante a 46ª Vara do Trabalho de São Paulo, movida por Demétrio Goncalves de Lima Silva; conforme **Av.06 (08/04/2024)**, a PENHORA EXEQUENDA. **Obs[1]:** Consta dos autos, às fls. 778/782 e 1172/1214, a PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS, oriunda da Ação Trabalhista nº 1000065-62.2017.5.02.0046, em trâmite perante a 46ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, movida por Demétrio Goncalves de Lima Silva, em garantia do crédito de R$ 12.174,95 (até 30/05/2025), objeto da **Av.04** retro; **Obs[2]:** consta nas fls. 1063/1067, a PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS, oriunda da Ação de Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Moral nº 0018850-12.2017.8.26.0001, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana da Comarca de São Paulo/SP, movida por Sinall Comercio e Serviços de Maquinas Ltda., em garantia do crédito de R$ 11.094,56 (até julho/2020). **Obs[3]**. Consta ainda dos autos, às fls. 880/884, a PENHORA da totalidade do imóvel, nos termos da r. Sentença proferida nos autos da Ação de Embargos de Terceiro nº 1136222-46.2023.8.26.0100, transitada em julgado, em 24/06/2024, resguardo da quota parte do cônjuge nos termos do Art. 843 do CPC, ora coproprietária embargante. **Débitos Fiscais**: Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal de Praia Grande, referido imóvel possui débitos de IPTU, inscritos em Dívida Ativa, referentes aos exercícios de 2021, 2022 e 2024, no valor de R$ 4.043,81 (até 19/10/2026), bem como não inscritos, referente ao exercício de 2026, no valor de R$ 663,06 (até 19/10/2026), **totalizando R$ 4.706,87 (até 19/10/2026)**. **Débito Condominial**: Em consulta ao E-SAJ e ao EPROC, em 19/10/2026, não localizamos ações judiciais de eventual cobrança de despesas condominiais relacionadas aos titulares de domínio, devendo os interessados se certificarem antes do certame a existência ou não de débitos.

**DA OCUPAÇÃO**: Não consta dos autos informação sobre eventual ocupante do bem.

**DA VISITAÇÃO**: Não há visitação.

**DO DÉBITO**: **R$ 170.116,20 (março/2026 - Conforme fls. 1004/1005 dos autos)**. O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será apresentado pelo exequente nos autos do processo e disponibilizado no *site* **www.agsleiloes.com.br**. Eventual irresignação com o valor aqui informado não tem o condão de afastar o andamento do certame, visto constar tal como lançado nos autos.

**DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO**: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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.

**DO PAGAMENTO**: O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo Leiloeiro Público Oficial como vencedor. Caso nos Leilões não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de Lance de forma parcelada.

**LANCE À VISTA**: O valor do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil expedida pelo arrematante através do Portal de Custas, Recolhimentos e Depósitos do TJ/SP **www.tjsp.jus.br/PortalCustas** no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do respectivo Leilão. Alternativamente, após o encerramento do respectivo Leilão, o Leiloeiro Público Oficial encaminhará referida guia para o *e-mail* do arrematante, que ficará responsável por sua conferência. O comprovante do depósito deverá ser encaminhado ao Leiloeiro Público Oficial para que seja juntado por este no processo.

**PROPOSTA DE LANCE PARCELADO**: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito (obrigatoriamente via sistema do *site*): até o início do 1º Leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação atualizada; até o início do 2º Leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior a 70% do valor da avaliação atualizada. A proposta conterá, 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 hipoteca do próprio bem. 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. 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 ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. A apresentação da proposta não suspende o leilão. **A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado**. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado: em diferentes condições, o Juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor; em iguais condições, o Juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar. No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado. O prazo de apresentação das propostas seguirá o já exaustivamente decidido pelo E. TJ/SP – regra que comporta ponderação (Acórdãos em Agravo de Instrumento nºs 2132770-30.2017.8.26.0000, 2199465-29.2018.8.26.0000, 2132317-30.2020.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000, 2143178-41.2021.8.26.0000), respeitando assim os princípios da ampla publicidade e livre concorrência nas licitações.

**DA COMISSÃO**: 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante PIX/TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do Leilão na conta da Leiloeira Pública Oficial, que será enviada por e-mail ao arrematante.

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 e, deduzidas as despesas incorridas. Além da comissão, fará jus o Leiloeiro Público Oficial ao ressarcimento das despesas com anúncios, remoção, guarda e conservação do que lhe for entregue para vender, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei, inclusive se depois da remoção sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação.

Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão da Leiloeira Pública Oficial, bem como as despesas com remoção e guarda do(s) bem(ns) poderá ser deduzida do produto da arrematação.

**DO CANCELAMENTO**: Caso os leilões sejam cancelados e/ou suspensos após a publicação do Edital, antes de seu encerramento, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo Leiloeiro Público Oficial, neste caso fixado em 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação. Se ocorrer após a realização do certame positivo, será devido a comissão integral fixada em 5% (cinco por cento), nos termos do §3º, do artigo 7º, da Resolução nº 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça que serão pagas pela parte executada ou aquela quer der causa ao cancelamento.

**DO INADIMPLEMENTO**: Se o arrematante ou seu fiador não efetuar os depósitos no prazo estabelecido, o Leiloeiro Público Oficial comunicará imediatamente o fato ao juízo informando também os lanços imediatamente anteriores, caso existam, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, bem como será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do Leiloeiro Público Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, e poderá ainda o Leiloeiro Público Oficial emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo do exequente demandar o arrematante pelo preço com os juros de mora, por ação executiva, instruída com certidão do Leiloeiro Público Oficial em que se declare não ter sido completado o preço da arrematação no prazo marcado no ato do leilão, além da inclusão do arrematante/proponente nos serviços de proteção ao crédito. Não existindo lances subsequentes, volta o bem a novo Leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

**DA FORMALIZAÇÃO**: A arrematação constará de Auto que será lavrado de imediato. As hipotecas anteriores à arrematação serão extintas, devendo ser expedido mandado no processo em que realizada a arrematação. O cancelamento do registro de constrições anteriores à arrematação oriundas de outros processos deverá ser requerido pelo arrematante diretamente aos respectivos juízos dos quais foram originadas as constrições. A Carta de Arrematação, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do Leiloeiro Público Oficial e das demais despesas processuais. Qualquer que seja a modalidade de Leilão, assinado o Auto pelo Juiz, pelo arrematante e pelo Leiloeiro Público Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venha a ser julgada procedente a impugnação à arrematação ou ação autônoma, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. Os atos e despesas necessários para a transferência, expedição de Carta de

Arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências, serão de responsabilidade do arrematante, ficando desde já advertido que precisará estar representado por advogado.

**DAS CONDIÇÕES DE VENDA**: O bem será vendido em caráter *ad corpus*, no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, descrito de maneira meramente enunciativa, constituindo ônus exclusivo do interessado verificar suas condições *in loco*, antes das datas designadas para os Leilões, bem como providenciar eventual regularização que se faça necessária. Os débitos decorrentes de obrigação real - *propter rem* - como os condominiais, fiscais e tributários (conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional) ficarão sub-rogados até o limite do preço da arrematação (artigo 908, § 1º do Código de Processo Civil). O arrematante responderá pelos débitos de natureza *propter rem* apenas após a tradição (artigo 502 do Código Civil), adquirindo o bem livre destes ônus. Caso o valor levantado em juízo não seja suficiente para a quitação destes débitos, caberá aos seus titulares tomarem todas as medidas judiciais em face dos anteriores proprietários, visando o recebimento da diferença remanescente. A arrematação de bem em hasta pública é considerada como aquisição originária, inexistindo relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem, justamente para proteção do adquirente e proteção da segurança jurídica (AgInt no AREsp 1.058.033/SP e AgRg no Ag 1.225.813/SP – STJ). Débitos decorrentes de obrigação pessoal - *propter personam* - como contas de consumo não serão de obrigação do arrematante (conforme entendimento firmado no âmbito da jurisprudência do c. STJ). **No caso de bem indivisível, nos termos do Art. 843 do CPC, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.**

**DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:** O coproprietário e/ou cônjuge, alheio à execução, nos termos do art. 843 do CPC, poderá exercer o seu direito de preferência em igualmente de condições com eventuais outros licitantes, cabendo ao titular do direito tão logo que se encerre o certame através do e-mail comercial@agsleiloes.com.br exercer seu direito de preferência, com base no maior lance se ofertados à vista e/ou nas mesmas condições de pagamento parcelado se ofertada propostas. Certo de que, no exercício do direito de preferência a comissão do leiloeiro oficial será devida sobre o valor da maior oferta na sua totalidade.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL E CIENTIFICAÇÃO** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio eletrônico **www.agsleiloes.com.br**, nos termos do art. 887, §2º, do CPC. Ficam CIENTIFICADOS e INTIMADOS das designações supra, bem como da penhora realizada, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal os interessados descritos no preâmbulo deste edital e demais interessados, não podendo alegar desconhecimento diante da ampla publicidade na rede mundial de computadores, nos termos do art. 889, do CPC.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS**: Até o dia anterior ao Leilão, o Leiloeiro Público Oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do Leilão, através do telefone (11) 3213-4148, do *e-mail* **comercial@agsleiloes.com.br** ou, ainda, em seu escritório, na Rua José Debieux, 35, conjunto 158, Santana, São Paulo/SP, CEP 02038-030. Poderá, ainda, comparecer perante o Ofício onde estiver tramitando a ação. Caso permaneçam dúvidas recomenda-se que não oferte lances pois não são passíveis de simples cancelamento.

**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**: Todo o aqui contido é extrato das informações e determinações judiciais constantes nos autos do processo em epígrafe, nos órgãos públicos bem como na legislação vigente. É obrigação das partes interessadas a verificação de todas as informações necessárias antes da participação, sendo incabível a alegação de desconhecimento para beneficiar sua própria torpeza. O Leiloeiro Público Oficial é mero mandatário da parte que objetiva realizar a venda, em nome e por conta de quem pratica todos os atos, não se responsabilizando pela origem, procedência, validade, evicção, vícios ocultos ou existência de impedimentos ou ônus sobre os bens que são colocados em leilão, tampouco sobre tributos incidentes. Aplica-se o princípio da vinculação ao edital/instrumento convocatório (artigo 5º da Lei Federal 14.133/2021) conforme já decidido pelo E. TJ/SP (Acórdão em Agravo de Instrumento nº 2248472-82.2021.8.26.0000).

Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio Edital de Leilão.

Os interessados deverão se cadastrar no *site* **www.agsleiloes.com.br** e se habilitar acessando a página deste Leilão, para participação *on-line*, com antecedência de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término do 1º ou do 2º Leilão, observadas a condições estabelecidas neste Edital. Aquele que se habilitar para o 1º Leilão estará automaticamente habilitado para o 2º Leilão.

O acréscimo mínimo obrigatório em relação ao lance corrente será informado no *site* **www.agsleiloes.com.br**.

Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - artigos 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.*

Aplicam-se ao certame os regramentos contidos neste Edital, no Decreto nº 21.981/1932, na Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ e nas Normas de Serviço Judicial da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP – TOMO I naquilo em que se complementarem e não conflitarem, estando todos os textos disponíveis no *site* **www.agsleiloes.com.br**, para consulta pelos interessados, que aceitam a integralidade destas disposições ao se cadastrarem no *site*.

Será o presente edital, por extrato, afixado (se o caso) e publicado na forma da lei, suprindo eventual insucesso nas intimações pessoais e/ou postais de todos os interessados.

**NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 19 do mês de outubro do ano de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Coordenador(a), subscrevi.

_____

**FABIO COIMBRA JUNQUEIRA**
**JUIZ DE DIREITO**