

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Cajamar/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **AUTO LIFE BLINDAGENS (ALB SERVIÇOS DE BLINDAGEM LTDA)**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.641.369/0001-62; **CLEBER CIRINEU MACHADO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 286.436.498-05, **bem como seu cônjuge MONICA FERNANDES MACHADO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 299.109.878-30; **VIVIAN DA SILVA MACHADO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 269.745.558-22, **bem como seu cônjuge SERGIO MARQUES FONSECA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 115.772.618-60; e do **coproprietário JOSÉ CIRINEU MACHADO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 285.338.798-49.

O Dr. **Marcelo Henrique Mariano**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Cajamar/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **AC GESTÃO EMPRESARIAL LTDA - EPP** em face de **AUTO LIFE BLINDAGENS (ALB SERVIÇOS DE BLINDAGEM LTDA)** e **Outros - Processo nº 1003918-06.2016.8.26.0108**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 14/04/2026 às 14:30 h** e se encerrará **dia 17/04/2026 às 14:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 17/04/2026 às 14:31 h** e se encerrará no **dia 08/05/2026 às 14:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do Código de Processo Civil, a quota-parte da coproprietária ou do cônjuge não executado recairá sobre o produto da alienação do bem. Ressalte-se que este terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS – Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC. Correrão por conta do arrematante eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, despesas e custas relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematado.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% 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 serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e 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.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 21.401 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CARAPICUÍBA/SP - IMÓVEL: Terreno situado na Rua Bauru, constituído de parte do lote nº 25, da quadra nº 11, do loteamento denominado “VILA DIRCE”, nesta cidade, município e comarca de Carapicuíba, Estado de São Paulo, (designado no projeto de desdobro como LOTE nº 25-B), medindo 8,46 m de frente para a referida rua, formado por dois segmentos curvos, sendo o primeiro segmento de 4,10 m e o segundo segmento de 4,36 m; por 33,32 m do lado direito de quem da rua olha o terreno; 25,00 m do lado esquerdo e 9,70 m nos fundos; confrontando do lado direito com o lote nº 24-B, do lado esquerdo com o lote nº 25-A; e nos fundos com parte do lote nº 26; encerrando a área total de 233,20 m. **Consta**

na Av.08 desta matrícula que nos autos do Processo nº 0012072312015510105, foi determinada a indisponibilidade dos bens de CLEBER CIRINEU MACHADO e outra. **Consta na Av.10 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeados depositários executados. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10027610220155020221, foi determinada a indisponibilidade dos bens de CLEBER CIRINEU MACHADO e outra. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10026779820155020221, foi determinada a indisponibilidade dos bens de CLEBER CIRINEU MACHADO e outra. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 100069090201165020221, foi determinada a indisponibilidade dos bens de CLEBER CIRINEU MACHADO e outra. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10015586820165020221, foi determinada a indisponibilidade dos bens de CLEBER CIRINEU MACHADO e outra.

Cadastro municipal nº 23242.00.98.1018.00.000-5.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 335.647,63 (Trezentos e trinta e cinco mil, seiscentos e quarenta e sete reais e sessenta e três centavos) para junho de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

São Paulo, 18 de março de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Marcelo Henrique Mariano
Juiz de Direito