

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico do bem e para intimação dos Executados: **Jose Ailton Ferreira Confeções**, CNPJ: 11.076.613/0001-29 e **Jose Ailton Ferreira**, CPF: 418.453.664-68, bem como da coproprietária **Andrely Alexandra de Moraes**, CPF: 193.564.258-84; da credora fiduciária **Caixa Econômica Federal**, CNPJ: 00.360.305/0001-04 e da cessionária **Opea Securitizadora S.A** atual denominação de **Gaia Securitizadora S.A**, CNPJ: 07.587.384/0001-30, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedidos nos autos da **Execução de Título Extrajudicial**, proposta pelo Exequente: **Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Bizcapital Empírica PME**, CNPJ: 31.368.812/0001-18. **Processo nº 1015731-78.2021.8.26.0100.**

O Dr. João de Oliveira Rodrigues Filho, MM. Juiz de Direito da 24ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC, faz saber que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP nº 912), por meio do website: www.alienajud.com.br, levará a leilão para a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que o **1º (primeiro) Leilão terá início dia 23 (vinte e três) de março de 2026, às 14:00 horas e término no dia 26 (vinte e seis) de março de 2026, às 14:00 horas**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeiro leilão, inicia-se sem interrupção o **2º (segundo) Leilão que se encerrará no dia 15 (quinze) de abril de 2026, às 14:00 horas**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das designações supra, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

IMÓVEL: OS DIREITOS SOBRE um terreno, situado à Rua Arupadi, antiga rua Dezoito, parte do lote 16, da quadra 23, Jardim Aricanduva, no TATUAPÉ, medindo 5,00ms de frente, por 25,00ms da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura da frente, encerrando a área de 125,00 ms2, confrontando do lado direito de quem do terreno olha para a rua com o remanescente do lote de Euclydes Baptista e sua mulher, do lado esquerdo, no mesmo sentido, com o lote 15, e nos fundos com parte do lote 13. Imóvel objeto da matrícula de nº 31.858 junto ao 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob nº 148.036.0069-3. **Conforme AV. 03** da referida matrícula, verifica-se que a Rua Arupadi, denomina-se atualmente Rua Campos de Maiorca. **Conforme AV. 04** da referida matrícula, verifica-se que no terreno objeto desta matrícula, foi construído um prédio com 93,00 m² de área construída, que recebeu o nº 137, da Rua Campos de Maiorca. **Conforme consta do Laudo Pericial**, encontra-se erigida 1 (uma) edificação residencial com os seguintes compartimentos: térreo: garagem, sala, cozinha, banheiro social, 2 (dois) dormitórios e uma suíte; superior: área de serviço, churrasqueira, banheiro, suíte, 2 (dois) terraços, com área construída: térreo: 93,00m² e superior: 107,00m² (faltam 10%).

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para fevereiro/2026 é de R\$ R\$ 635.039,42 (seiscentos e trinta e cinco mil, trinta e nove reais e quarenta e dois centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: R. 06 – O imóvel objeto desta matrícula foi alienado fiduciariamente em favor da Caixa Econômica Federal. **AV. 07** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1100585-39.2020.8.26.0100, em trâmite na 26ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, movida por Macro Factoring Fomento Mercantil Eireli, em face de José Ailton Ferreira e José Ailton Ferreira Confeções. **AV. 08** – 50% do imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução, processo nº 1015731-78.2021.8.26.0100, em trâmite na 24ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, movida por Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Bizcapital Empírica PME, em face de José Ailton Ferreira e José Ailton Ferreira Confeções.

DAS CONDIÇÕES: Os leilões serão realizados exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar dos leilões eletrônicos, fornecendo os dados e informações solicitadas. O imóvel será vendido em caráter “*ad corpus*”, ou seja, por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quando a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel e efetiva imissão na posse correrão por conta do arrematante.

DO PAGAMENTO DO LANCE: O pagamento do lance vencedor será à vista, cabendo ao arrematante efetuar o pagamento do preço no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de depósito judicial a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, poderá apresentar oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação atualizado ou **80% (oitenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de boleto bancário a ser efetivado em favor do leiloeiro, sob pena de desfazimento da arrematação. Decorridos o prazo sem que o adquirente tenha realizado o pagamento do lance ou da comissão do leiloeiro, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Não sendo efetuado pelo adquirente o depósito da oferta ou a comissão do leiloeiro, os lances imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

DÉBITOS DESTA ACÇÃO: Os débitos totalizam o valor de R\$ 322.067,42 (trezentos e vinte e dois mil, sessenta e sete reais e quarenta e dois centavos), atualizados até junho/2025.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Consta débitos relativos à IPTU cujo número de lançamento na Prefeitura Municipal de São Paulo é 148.036.0069-3, no valor de R\$ 314,43 (trezentos e quatorze reais e quarenta e três centavos), atualizados até fevereiro/2026. Consta débitos relativos à alienação fiduciária junto à cessionária Opea Securitizadora S.A atual denominação de Gaia Securitizadora S.A, no valor de R\$ 94.203,07 (noventa e quatro mil, duzentos e três reais e sete centavos), atualizados até setembro/2025.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Mauro da Cruz, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 912.

Nos termos dos § único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, os débitos tributários de caráter *propter rem* a incidirem sobre o imóvel ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação.

Nos casos de bem indivisível, em que houver a figura do coproprietário, será observado o disposto no artigo 843 e seus parágrafos do Código de Processo Civil.

Dos autos não constam causas ou recursos pendentes de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: www.alienajud.com.br, ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para contato@alienajud.com.br ou pelos telefones (13) 3224-3694 ou (13) 3221-8692, ou pessoalmente, mediante prévio agendamento, no escritório do Leiloeiro, situado na Rua Alexandre Herculano, nº 197, conjunto 1704, em Santos/SP. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, ____ de ____ de 2026. Eu, _____, Escrivão (ã) Diretor (a),

Dr. João de Oliveira Rodrigues Filho
Juiz de Direito

