

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico do bem e para intimação dos Executados: **Clóvis Eurizelio Mendes**, CPF: 992.779.308-10 e **Fabiana Gonçalves Aielo Mendes**, CPF: 158.017.668-20, bem como dos usufrutuários **Clovys Mendes** CPF: 205.846.608-04 e **Zelia de Lima Mendes** CPF: 011.878.868-07, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedidos nos autos da **Ação Declatatória (em fase de Cumprimento de Sentença)**, proposta pelos Exequentes: **Fan Tso Min**, CPF: 006.950.378-89 e **Harumi Mukay Fan**, CPF: 799.339.048-68. **Processo nº 0042316-19.2023.8.26.0100**.

O Dr. Douglas Iocco Ravacci, MM. Juiz de Direito da 33ª 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 26 (vinte e seis) de janeiro de 2026 às 14:00hs e término dia 29 (vinte e nove) de janeiro de 2026 às 14:00hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeira praça, inicia-se sem interrupção o **2º (segundo) Leilão que se encerrará dia 19 (dezenove) de fevereiro de 2026 às 14:00hs**, 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: NUA PROPRIEDADE DO terreno, sem benfeitorias, designado como sendo o lote nº 25 da quadra nº 42, localizado à Rua Mato Grosso, no “Jardim da Represa”, medindo: 20,00 metros de frente para a referida Rua, quem olha o terreno de frente da referida Rua, mede em ambos os lados 40,00 metros da frente aos fundos, e divide do lado direito com o lote nº 24, do lado esquerdo com o lote nº 26, faz fundos com os lotes nºs 19 e 22, onde mede 20,00 metros, encerrando com esse perímetro a área total de 800,00 metros quadrados. Imóvel objeto da matrícula de nº 15.447 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob nº 524.024.011.000.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para outubro/2025 é de R\$ 233.506,94 (duzentos e trinta e três mil, quinhentos e seis reais e noventa e quatro centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: **R.4** – Consta reserva de usufruto vitalício em favor de Clovys Mendes e Zelia de Lima Mendes. **AV. 5** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1010764-24.2016.8.26.0016, em trâmite na Juizado Especial Cível Central do Foro Vergueiro da Comarca de São Paulo/SP, movida por Gustavo Della Colleta Reple em face de Clovis Eurizelio Mendes e outros. **AV. 6** – Consta a indisponibilidade de bens de Clovis Eurizelio Mendes, processo nº 0000249-38.2012.5.05.0010. **AV. 8** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0012592-38.2017.8.26.0016, em trâmite na Vara da Unidade Avançada de Atendimento as Micro e Pequenas Empresas do Foro Regional de Pinheiros Comarca do Estado de São Paulo/SP, movida por Tratamentos Térmicos Marwal Ltda - EPP em face de Clovis Eurizelio Mendes. **AV. 10** – Consta a indisponibilidade de bens de Clovis Eurizelio Mendes, processo nº 1001399-95.2018.5.02.0079. **AV. 11** – Consta a indisponibilidade de bens de Clovis Eurizelio Mendes, processo nº 0001012-32.2015.5.02.0070. **AV. 12** – Consta a indisponibilidade de bens de Clovis Eurizelio Mendes, processo nº 1002201-17.2016.5.02.0030. **AV. 13** – Consta a averbação premonitória, processo nº 0000249-38.2012.5.05.0010, movida por Manoel Ribeiro Daltro em face de Clóvis Eurizelio Mendes e outros. **AV. 14** – Consta a averbação premonitória, processo nº 1096277-57.2020.8.26.0100, movida por Haka Fomento Mercantil Ltda em face de Clóvis Eurizelio Mendes e outros. **AV. 15** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1096277-57.2020.8.26.0100, em trâmite no 10º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, movida por Haka Fomento Mercantil Ltda em face de Clovis Eurizelio Mendes e outros. **AV. 16** – Consta a indisponibilidade de bens de Clovis

Eurizelio Mendes, processo nº 1001183-10.2020.5.02.0033. **AV. 17** – Consta a indisponibilidade de bens de Clovis Eurizelio Mendes, processo nº 0000359-67.2015.5.02.0090. **AV. 18** – Consta a indisponibilidade de bens de Clovys Mendes, processo nº 0000359-67.2015.5.02.0090. **AV. 19** – Consta a indisponibilidade de bens de Clovis Eurizelio Mendes, processo nº 1001183-10.2020.5.02.0033. **AV. 20** – Consta a indisponibilidade de bens de Clovis Eurizelio Mendes, processo nº 0000359-67.2015.5.02.0090. **AV. 21** – Consta a indisponibilidade de bens de Clovys Mendes, processo nº 0000359-67.2015.5.02.0090. **AV. 22** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1024218-71.2020.8.26.0100, em trâmite na 34º Ofício Cível do Foro Central da Comarca do Estado de São Paulo/SP, movida por LN Factoring Fomento Comercial Ltda em face de Clovis Eurizelio Mendes e outros. **AV. 23** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0042316-19.2023.8.26.0100, em trâmite na 33º Ofício Cível do Foro Central da Comarca do Estado de São Paulo/SP, movida por Fan Tso Min em face de Clovis Eurizelio Mendes e outra.

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 portar 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 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 lanços imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

DÉBITOS DESTA ACÃO: Os débitos totalizam o valor de R\$ R\$ 5.845.531,17 (cinco milhões, oitocentos e quarenta e cinco mil, quinhentos e trinta e um reais e dezessete centavos), atualizados até março/2025.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Constam débitos de IPTU relacionados ao número de inscrição 524.024.011.000, cadastrado na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo/SP, no valor de R\$ 47.380,45 (quarenta e sete mil, trezentos e oitenta reais e quarenta e cinco centavos) atualizados para outubro/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.

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](mailto: contato@alienajud.com.br) ou pelos telefones (13) 3224-3694 ou (13) 3221-8692, ou pessoalmente no escritório do Leiloeiro, situado na Rua Alexandre Herculano, nº 197, conj. 1.704, 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 2025. Eu, _____, Escrivão (ã) Diretor (a),

**Dr. Douglas Iocco Ravacci
Juiz de Direito**