EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL E PARA INTIMAÇÃO DE IVONE DE FÁTIMA CERON DA SILVA, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, requerida por ASSOCIAÇÃO GOLDEN PARK RESIDENCE, CNPJ/MF nº 10.864.303/0001-06, Processo nº 0002361-46.2024.8.26.0358. O Dr. André da Fonseca Tavares, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Mirassol - SP, na forma da Lei, etc. FAZ SABER a todos quantos o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento que, levará a público pregão de alienação judicial eletrônica, através do portal do Leiloeiro Oficial www.leilaopratico.com.br, o bem imóvel penhorado nos autos acima referenciados, de acordo com as regras e condições a seguir expostas:

I – DAS DATAS DAS PRAÇAS: 1º LEILÃO/PREGÃO: Início em 17/11/2026, às 14h00min, e encerramento em 20/11/2026, às 14h00min, admitidos apenas lances iguais ou superiores à avaliação atualizada. 2º LEILÃO/PREGÃO: Frustrado o primeiro pregão, o segundo terá início imediatamente em 20/11/2026, às 14h00min, e encerramento em 10/12/2026, às 14h00min, admitidos lances não inferiores a 60% da avaliação atualizada, ressalvada eventual incidência do piso de 80% em caso de imóvel de incapaz, conforme decisão judicial. Os períodos atendem aos mínimos de 3 e 20 dias determinados na decisão de 21/08/2026 (evento 80). As datas e horários ficam sujeitos à homologação judicial da minuta.

II – DO BEM LEVADO A LEILÃO E ABRANGÊNCIA DA ALIENAÇÃO: O Lote nº 11 (onze), da Quadra "R", de tipo residencial, integrante do Loteamento fechado Golden Park Residence II, situado no perímetro urbano da Comarca de Mirassol/SP, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente mede 16,00 metros, confrontando com a Rua Projetada 18; do lado direito mede 61,54 metros, confrontando com os lotes 10 e 13; do lado esquerdo mede 48,50 metros, confrontando com o lote 12; e nos fundos mede 20,55 metros em curva, com raio de 9,00 metros, confrontando com a Rua Projetada 11, encerrando a área total de 880,32 metros quadrados. Distante 9,93 metros da Rua Projetada 17. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Mirassol sob o nº 21.14.86.0235.01.000. Imóvel objeto da Matrícula nº 40.894 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mirassol/SP. AVALIAÇÃO HOMOLOGADA: R$ 880.000,00 (oitocentos e oitenta mil reais) para 100% do imóvel, valor mantido pela decisão de 21/08/2026 e que será devidamente atualizado pela Tabela Prática do TJSP até a data de realização dos pregões. ESTADO DE CONSERVAÇÃO E ÔNUS: O imóvel será alienado no estado de conservação em que se encontra, em caráter 'ad corpus', cabendo aos interessados a realização de prévia vistoria. Em cumprimento ao Art. 843 do CPC, o arrematante receberá a propriedade integral (100%) do lote, ficando reservada a quota-parte de 50% sobre o produto arrecadado no leilão judicial, não se admitindo lance que prejudique tal percentual calculado sobre o valor da avaliação homologada atualizada, ressalvado o direito de preferência legal na arrematação em igualdade de condições.

DA AVERBAÇÃO DE SEQUESTRO JUDICIAL NA JUSTIÇA FEDERAL: Conforme a certidão da matrícula nº 40.894, expedida em 09/10/2024, consta sob AV.006/40.894, lançada em 20/10/2021, o SEQUESTRO DO IMÓVEL determinado pela 6ª Vara Federal Criminal de São Paulo/SP, por meio do Ofício nº 573/2021, de 07/10/2021, no Inquérito Policial (279) nº 5001049-52.2020.4.03.6181, no qual são mencionados André Luis da Silva, Ivone de Fátima Ceron da Silva e José Adolfo da Silva. Os interessados ficam expressamente cientificados da referida constrição penal. A certidão examinada não permite atestar a situação registral posterior a 09/10/2024; por isso, a manutenção ou o levantamento do sequestro, bem como eventual autorização para alienação e seus efeitos, deverão ser verificados mediante certidão atualizada e deliberação dos juízos competentes. A presente informação não importa cancelamento do gravame nem dispensa de autorização judicial eventualmente necessária. ATENÇÃO AOS LICITANTES: a alienação e a transferência dominial ficam condicionadas às determinações judiciais pertinentes e à solução dos efeitos da constrição penal, não se prometendo baixa automática da averbação pela simples arrematação.

III – DA FORMA DE PARTICIPAÇÃO E CADASTRAMENTO: Os lances deverão ser ofertados exclusivamente pela rede mundial de computadores (internet), no portal eletrônico do Leiloeiro Oficial www.leilaopratico.com.br . Os interessados deverão efetuar cadastro prévio no site com antecedência

mínima de 24 (vinte e quatro) horas da data de encerramento do leilão, mediante envio dos documentos exigidos para homologação, ficando sujeitos à conferência de integridade cadastral e adesão integral aos termos do leilão. DOCUMENTAÇÃO: Pessoa Física: Documento oficial de identificação (RG/CNH), CPF e comprovante de endereço recente; Pessoa Jurídica: CNPJ, contrato social ou estatuto atualizado, comprovante de endereço, documentos dos representantes legais ou procuração com poderes específicos.

IV – DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO LANCE: 1. PAGAMENTO À VISTA: O arrematante deverá efetuar o depósito judicial da integralidade do valor do lance vencedor no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas, mediante guia judicial gerada pelo sistema do TJSP, comprovando nos autos ou perante o leiloeiro. 2. PAGAMENTO PARCELADO (ART. 895 DO CPC): O interessado em adquirir o imóvel em prestações deverá apresentar proposta através do portal www.leilaopratico.com.br a) Proposta de valor nunca inferior ao da avaliação no 1º Pregão, ou não inferior a 60% da avaliação atualizada no 2º Pregão; b) Oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, e o restante em até 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas, corrigidas monetariamente pelo índice da Tabela Prática do TJSP, garantidas por hipoteca judiciária gravada sobre o próprio imóvel; c) A proposta à vista sempre prevalecerá sobre propostas de pagamento a prazo, nos moldes do Art. 895, § 7º, do CPC. 3. PREFERÊNCIA DA EXEQUENTE: Sendo a exequente a única credora concorrente, ser-lhe-á lícito arrematar o bem pelo crédito exequendo até o limite atualizado da dívida, sem necessidade de exibir o preço, devendo, contudo, exibir e depositar eventual diferença no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas, bem como recolher a comissão do leiloeiro, nos moldes do Art. 892, § 1º, do CPC.

V – DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante pagará a título de comissão ao Leiloeiro Oficial a taxa de 5% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação, não incluída no montante do lance. A comissão deverá ser paga à vista, diretamente ao leiloeiro, mediante comprovante bancário, em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão.

VI – DOS DÉBITOS E ENCARGOS: 1. DÉBITOS FISCAIS: Há referência nos autos a débitos de IPTU incidentes sobre a inscrição imobiliária nº 21.14.86.0235.01.000. Os créditos tributários anteriores à arrematação sub-rogam-se no preço, na forma do art. 130, parágrafo único, do CTN. O valor atualizado deverá ser consultado junto ao Município. 2. DEMAIS DÉBITOS: Conforme decisão de 21/08/2026 (evento 80), o arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, ressalvados os fiscais e tributários referidos acima, sem prejuízo de determinação judicial posterior e da ordem legal de preferências na distribuição do preço. Os créditos exequendos da Associação serão satisfeitos com o produto da alienação, observada a ordem legal de preferência e as constrições eventualmente concorrentes.

VII – DAS INTIMAÇÕES E ADVERTÊNCIAS: A executada IVONE DE FÁTIMA CERON DA SILVA e os demais sujeitos indicados no art. 889 do CPC deverão ser cientificados pelos meios legalmente cabíveis, inclusive por intermédio de seus procuradores constituídos, quando aplicável. A publicação deste edital não dispensa intimação específica exigida por lei, especialmente de coproprietário não executado, titulares de direitos reais e credores com constrições registradas, conforme a situação da matrícula atualizada. A existência do sequestro federal descrito neste edital deverá ser levada ao conhecimento do Juízo competente, na forma determinada judicialmente.

VIII – DO AUTO DE ARREMATAÇÃO: A arrematação observará os requisitos de aperfeiçoamento do art. 903 do CPC, mediante assinatura do auto pelas pessoas legalmente indicadas, ficando ressalvadas as hipóteses legais de invalidação, ineficácia ou resolução.

IX – ACORDO, ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU CANCELAMENTO: Eventuais despesas comprovadas e remuneração do leiloeiro em caso de cancelamento, acordo, remição ou adjudicação serão apuradas

conforme a legislação aplicável, a Resolução CNJ nº 236/2016 e determinação específica do Juízo, não se presumindo comissão integral sem deliberação judicial.

X – INADIMPLEMENTO E DESISTÊNCIA: O inadimplemento do preço ou da comissão será comunicado imediatamente ao Juízo, para aplicação das consequências legalmente cabíveis, especialmente dos arts. 895, 897 e 903 do CPC, conforme a modalidade de pagamento e as circunstâncias do caso, assegurada a deliberação judicial pertinente.

XI – VISITAÇÃO DO BEM E FALE CONOSCO: O Leiloeiro Oficial e sua equipe ficam autorizados a agendar e intermediar vistorias no imóvel, mediante prévia autorização e alinhamento com os ocupantes/guardiões do bem. Os interessados em visitação ou para duvidas operacionais, esclarecimentos poderão ser obtidos diretamente perante o escritório do Leiloeiro Oficial: Telefone: (11) 5509-7315 | WhatsApp: (11) 97522-7315 | E-mail: contato@leilaopratico.com.br | Portal: www.leilaopratico.com.br.

E, para conhecimento de todos, expede-se o presente edital, sujeito à homologação da minuta e das datas pelo Juízo, conforme decisão de 21/08/2026. A publicação deverá observar antecedência mínima de 5 (cinco) dias em relação ao início do primeiro pregão (art. 887, § 1º, CPC), bem como as intimações individualizadas exigidas pelo art. 889 do CPC. O agravo de instrumento nº 4130020-06.2026.8.26.0000 foi interposto contra a decisão de origem; conforme informação processual apresentada, não lhe foi atribuído efeito suspensivo, sem prejuízo de decisões supervenientes que deverão ser verificadas antes da realização da alienação.

Mirassol/SP, 09 de Novembro de 2026.

Dr. André da Fonseca Tavares Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Mirassol

Danilo Aparecido De Oliveira Leiloeiro Público Oficial JUCESP Nº 1.067