

EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL POR INICIATIVA PARTICULAR PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor Carlos Guilherme Roma Feliciano, Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Pires do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 880 e seguintes do Código de Processo Civil, que será realizada alienação por iniciativa particular pelo portal <http://www.portalbayit.com.br/>.

PROCESSO nº 0007553-58.2011.8.26.0505 - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. **EXEQUENTE:** BANCO BRADESCO S/A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12 **ADVOGADO(S):** ELIANE ABURESI, OAB/SP nº 92.813. **EXECUTADO(S):** BARCELOS COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA ME, CNPJ nº 05.203.782/0001-80, JOSÉ JAIR COUTINHO DIAS, CPF nº 102.722.408-34, MILENE CRISTINA COUTINHO DIAS ALVES, CPF nº 205.202.068-35 e ELISABETH GUARACHO DIAS, CPF nº 140.252.498-63. **INTERESSADO(S):** EDIFÍCIO DOMINGOS RICCI, CNPJ nº 71.534.101/0001-90 e PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DO SUL, CNPJ nº 59.307.595/0001-75.

PERÍODO DA ALIENAÇÃO E VALOR MÍNIMO: O período de alienação terá início em 01/04/2026, às 14h com encerramento em 01/10/2026, às 14h. Serão admitidas ofertas a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada do bem.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$668.185,51 (seiscentos e sessenta e oito mil, cento e oitenta e cinco reais e cinquenta e um centavos), para março de 2020, conforme planilha juntada nas fls. 801/802.

DESCRIÇÃO DO BEM: A UNIDADE AUTÔNOMA designada BOX SIMPLES Nº 26, localizada no subsolo do EDIFÍCIO DOMINGOS RICCI, situado na R. Alegre, nº 177 - Santa Paula, São Caetano do Sul – SP e 1ª Circunscrição Imobiliária, com a área útil de 10,70m², a área comum de 5,82 m², a área total construída de 16,52 m², correspondendo a fração ideal de 0,43% no terreno. **MATRÍCULA:** 13.744, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano/SP. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), para setembro de 2025. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$45.975,43 (quarenta e cinco mil, novecentos e setenta e cinco reais e quarenta e três centavos), para março de 2026.

ÔNUS DA MATRÍCULA: Av.7 - Penhora 50% - Processo nº 0007553-58.2011.8.26.0505, da 1ª Vara Cível de Ribeirão Pires/SP, Av.8 - Penhora 50% - Processo nº 0002057-14.2012.8.26.0505, da 1ª Vara Cível de Ribeirão Pires/SP.

DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O BEM: Não foi possível acesso à informação, necessária a intimação dos órgãos responsáveis.

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem

indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DOS DÉBITOS: Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC).

HIPOTECA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Tratando-se de imóvel gravado com hipoteca ou alienação fiduciária, com relação à HIPOTECA, esta será extinta com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil). Com relação à ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o arrematante se sub-rogará nos direitos do antigo devedor fiduciante em relação ao credor fiduciário e será de sua responsabilidade todas as providências necessárias para regularização do contrato.

CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus, o interessado deverá verificar suas condições antes da oferta de compra, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

CONDIÇÕES DE VENDA: A alienação por iniciativa particular será conduzida pela Leiloeira Oficial **AMANDA PRISCILA PENA CREPALDI - JUCESP 1001**, através do portalbayit.com.br.

Os interessados em apresentar ofertas deverão se cadastrar previamente pelo site, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da oferta, aceitar os termos e condições informados e enviar os seguintes documentos: **I** – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF/ME, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; **II** – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF/ME) ou procuração do representante. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

O sistema estará disponível para recepção de proposta de compra durante o período acima estabelecido.

Durante a alienação, as ofertas deverão ser oferecidas diretamente no sistema e imediatamente divulgadas on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidas ofertas remetidas via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Após a oferta apresentada, a alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, expedindo-se a carta de

alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel (artigo 880, §2º, inciso I, CPC).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil).

PROPOSTA CONDICIONAL: Caso haja interessados na aquisição por valor inferior ao da avaliação, as propostas serão consignadas nos autos para decisão judicial do incidente.

PAGAMENTO: o pagamento da alienação poderá ser feito à vista ou parcelado no prazo de 24h:

I - **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro até o dia útil seguinte após a oferta da proposta. A proposta à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).

II - **PARCELADO:** para pagamento nesta modalidade, a proposta deverá indicar sinal de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista, em 24h a contar da oferta da proposta; e o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 6 (seis) meses. **GARANTIA:** até a quitação do pagamento, o imóvel alienado ficará gravado com hipoteca; **INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA:** o saldo remanescente deverá ser corrigido por índice monetário.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: Fixada em **5% (cinco por cento)** sobre o valor da alienação, não se incluindo no valor da oferta. O pagamento será feito através de depósito bancário, no prazo de 24h, e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@portalbayit.com.br. Havendo remição ou acordo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo. Havendo acordo ou pagamento da dívida, durante ou após a realização da alienação particular com a homologação da transação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da transação, a ser pago pela parte executada. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@portalbayit.com.br.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@portalbayit.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro, para abertura da porta que estiver trancada. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação ou pelo endereço eletrônico contato@portalbayit.com.br.

INTIMAÇÕES: Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes - **INTERESSADO(S) E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTE CERTAME**, ficando intimados se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime (art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.

São Paulo, 05 de março de 2026.

Dr. Carlos Guilherme Roma Feliciano
Juiz de Direito