

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora Fernanda de Carvalho Queiroz, Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil, que será realizado leilão público pelo portal <http://www.portalbayit.com.br/>.

PROCESSO nº 1039099-20.2024.8.26.0001 - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. **EXEQUENTE:** MARIANGELA MALUF LAGOA, CPF nº 055.547.338-40 **ADVOGADO(S):** CAIO FRANKLIN DE SOUSA MORAIS, OAB/SP nº 260.931 e PAULO SÉRGIO DE MORAES AUGUSTO, OAB/SP nº 395.835 **EXECUTADO(S):** MARISA ALVES DAS NEVES, CPF nº 319.352.828-59 **ADVOGADO(S):** ALEXANDRE SANCHEZ PEREIRA, OAB/SP nº 370.019. **INTERESSADO(S):** CONDOMÍNIO SWISS PARK, CNPJ nº 03.002.835/0001-7, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP, CNPJ nº 46.523.239/0001-47, MARYSA LIL CATRUFO VILLOZ ROZADO, CPF nº 022.606.398-44, LEANDRO CATRUFO ROZADO, CPF nº 358.245.328-69 e NATÁLIA CATRUFO ROZADO, CPF nº 409.996.328-41.

DATAS: 1ª **PRAÇA** ocorrerá a partir de **06/07/2026 às 14:00h** e se encerrará em **09/07/2026 às 14:00h**. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª **PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **09/07/2026 às 14:01h** e se encerrará em **28/07/2026 às 14:00h** O valor mínimo para venda corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$142.469,39 (cento e quarenta e dois mil, quatrocentos e sessenta e nove reais e trinta e nove centavos), para maio de 2026, conforme planilha juntada no evento 125. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao exequente disponibilizar nos autos.

DESCRIÇÃO DO BEM: UNIDADE AUTÔNOMA 755 localizado no SETOR N, integrante do CONDOMÍNIO SWISS PARK, situado na Avenida Omar Daibert, nº 1, no Bairro Demarchi, que assim se descreve, caracteriza e confronta: mede 14,00 metros, de frente para a Via de Circulação 27, interna do condomínio; e quem da via olha para o imóvel mede: 45,04 metros, na lateral direita, onde confronta com Unidade Autônoma 756; na lateral esquerda mede 41,60 metros, onde confronta com Unidade Autônoma 754; e finalmente mede 14,40 metros, na linha dos fundos, onde confronta com Via de Circulação 12, encerrando uma área de 606,48 metros quadrados, que corresponde a 0,083% do terreno do empreendimento, correspondendo-lhe nas partes de uso comum a fração ideal de 0,064% que equivale a 463,65 metros quadrados no terreno do empreendimento, totalizando 0,147% do condomínio, o que equivale em área a 1.070,13 metros quadrados no terreno do empreendimento. O "CONDOMÍNIO SWISS PARK", acha-se localizado em terreno com a área de 732.226,59 metros quadrados, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula 41.135.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Omar Daibert, nº 01, unidade N-755, Parque Terra Nova II, São Bernardo do Campo/SP, CEP 09820-680. **MATRÍCULA:** 44.151 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 521.400.033.754. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$5.000.000,00 (cinco milhões), para novembro de 2025. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$5.147.126,89 (cinco milhões, cento e quarenta e sete mil, cento e vinte e seis reais e oitenta e nove centavos), para maio de 2026.

ÔNUS: **Av.14** - O imóvel foi caucionado pela proprietária e locatária Marisa Alves das Neves em garantia do contrato de locação em que figuram como locadores Luis Alcino Lagoa e Mariangela Maluf Lagoa, tendo por objeto o imóvel situado na Rua Eduardo, nº 525, Vila Albertina, São Paulo/SP; **Av.15** - O imóvel foi caucionado pela proprietária e locatária Marisa Alves das Neves em garantia do contrato de locação em que figuram como locadores Marysa Lil Catrufo Viloz Rozado, Leandro Catrufo Rozado e Natália Catrufo Rozado, tendo por objeto o imóvel situado na Avenida Omar Daibert, nº 01, P842/P843, Condomínio Swiss Park, São Bernardo do Campo/SP; **Av.16** - Penhora - Processo nº 1039099-20.2024.8.26.0001, 4ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana da Comarca da Capital do Estado de São Paulo;

DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O BEM: Constam débitos de IPTU no valor de R\$104.533,48 (cento e quatro mil, quinhentos e trinta e três reais e quarenta e oito centavos).

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 das datas designadas para o leilão, 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: O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **AMANDA PRISCILA PENA CREPALDI - JUCESP 1001**, através do portalbayit.com.br.

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente pelo site do Leilão Judicial Eletrônico, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para início do leilão, 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 lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC). Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante o período mínimo de 20 dias posteriores à data de sua abertura.

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

PROPOSTA CONDICIONAL: Fica autorizada a recepção de propostas condicionais, desde que não seja por preço considerado vil, durante a realização dos leilões e pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a sua finalização.

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATÇÃO: o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou

parcelado no prazo de 24h:

I - **À VISTA**: através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão. O lance 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 obedecer os termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, indicando sinal de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista, em 24h a contar da finalização do leilão; e o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses. **GARANTIA**: até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado 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 arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. 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, após a realização do leilão e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, 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 DESTA CERTAME**, ficando intimados do Leilão 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, 26 de maio de 2026.

Dra. Fernanda de Carvalho Queiroz
Juíza de Direito