

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor Luiz Gustavo Esteves, Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 11ª Vara Cível do Foro Central Cível 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 e regulamentado pelo provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que será realizado leilão público pelo portal **portalbayit.com.br**.

PROCESSO nº: 1112726-56.2021.8.26.0100 – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. **EXEQUENTE:** BANCO SAFRA S/A, CNPJ nº 58.160.789/0001-28 **ADVOGADO(S):** IAN MAC DOWELL DE FIGUEIREDO, OAB/PE nº 19.595. **EXECUTADO(S):** J A F FERREIRA ALIMENTOS EIRELI, CNPJ nº 10.693.132/0001-08 e JOSEANE APARECIDA FURLAN FERREIRA, CPF nº 220.643.728-73 **ADVOGADO(S):** TIAGO CANAN, OAB/MT nº 9.180, LIELE SANTINI, OAB/MT nº 22.376 E JÚLIA FERNANDA SANTOS DE CARVALHO MOREIRA, OAB/MT nº 20.144-0; **INTERESSADO(S):** PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGARÇAS/GO, CNPJ nº 02.125.227/0001-99.

DATAS: 1ª **PRAÇA** ocorrerá a partir de **03/08/2026 às 14:00h** e se encerrará em **06/08/2026 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 **06/08/2026 às 14:01h** e se encerrará em **25/08/2026 às 14:00h**. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial atualizada. 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\$1.381.781,82 (um milhão, trezentos e oitenta e um mil, setecentos e oitenta e um reais e oitenta e dois centavos), para junho de 2024, conforme planilha juntada no evento 280. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao exequente disponibilizar nos autos.

DESCRIÇÃO DO BEM: Um Lote Urbano localizado nesta cidade, no Setor Residencial “NOVA ESPERANÇA”; Conjunto “E”; Quadra 18 (dezoito); Lote nº 09 (nove), com área de 361,863 m², e as seguintes confrontações: FRENTE com 14,33 metros de testada para a Av. Antônio Carlos Paniago; LADO DIREITO com 25,00 metros de extensão dividindo com o lote nº 07 (sete); LADO ESQUERDO com 25,00 metros de extensão dividindo com o lote nº 11 (onze); e FUNDOS com 14,619 metros lineares dividindo com o lote 10 (dez). **LOCALIZAÇÃO:** Avenida Antônio Carlos Paneago, Lt. 09, Qd. 18, Conjunto E, Residencial Nova Esperança, Aragarças/GO, CEP 76240-000. **MATRÍCULA:** 5.472 do 2º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis de Aragarças/GO. **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:** Não localizada. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$110.000,00 (cento e dez mil reais), para dezembro de 2025 **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$114.075,85 (cento e quatorze mil, setenta e cinco reais e oitenta e cinco centavos), para julho de 2026.

OBSERVAÇÕES: Conforme auto de avaliação constante no evento 199, o imóvel é todo cercado de muro de alvenaria dois portões, 01 (um) galpão de ferro coberto de telha de zinco contendo um cômodo, um banheiro e dos tanques para combustíveis, com capacidade de 30.00 (trinta mil litros) os dois vazios (parte dos tanques estão acoplados no chão), com divisas e confrontações contida na própria matrícula.

ÔNUS DA MATRÍCULA: Av.04 - Conforme ordem do D. Juízo da 11ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, nos autos do processo nº 1112726-56.2021.8.26.0100 foi determinada a penhora do imóvel; Av.05 - Conforme ordem do D. Juízo da Vara do Trabalho de Barra do Garças/MT, nos autos dos processos nº 00005692920185230026 e 0008586420155230026, foi determinada a indisponibilidade do imóvel; Av.06 - Conforme ordem do D. Juízo da Vara do Trabalho de Barra do Garças/MT, nos autos do processo nº 00000620520175230026, foi determinada a indisponibilidade do imóvel; Av.08 - Conforme ordem do D. Juízo da Vara do Trabalho de Barra do Garças/MT, nos autos do processo nº 00000620520175230026, foi determinada a indisponibilidade do imóvel; Av.09 - Conforme ordem do D. Juízo da 5ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, nos autos do processo nº 1112702-28.2021.8.26.0100, foi determinada a averbação para constar a existência da ação; R.10 - Conforme ordem do D. Juízo da Comarca de Água Boa/MT nos autos do processo nº 1000832-04.2022.8.11.0021, foi determinada a penhora do imóvel; R.11 - Conforme ordem do D. Juízo da Comarca de Água Boa/MT nos autos do processo nº 1000618-13.2022.8.11.0021, foi determinada a penhora do imóvel

PENHORAS NO ROSTO DOS AUTOS: Por ordem do D. Juízo da Vara do Trabalho de Barra do Garças/MT, nos autos dos processos nºs 0000063-87.2017.5.23.0026, 0000062-05.2017.5.23.0026, 0000569-29.2018.5.23.0026 e 0000064-72.2017.5.23.0026), foi determinada a penhora no rosto dos autos (eventos 230, 252, 511 e 568).

DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O BEM: Não foi possível acesso à informações sobre a existência de débitos tributários incidentes sobre o imóvel. Necessária a intimação do órgão competente para que informe se existem valores em aberto.

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) 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 exibir 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 ARREMATAÇÃO: 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 visita, 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 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, 01 de julho de 2026.

Dr. Luiz Gustavo Esteves

Juiz de Direito