EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora Ligia Maria Tegão Nave, Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional X - Ipiranga 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 1005588-43.2020.8.26.0010 - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. **EXEQUENTE:** ASA SPECIAL SITUATIONS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA, CNPJ nº 52.351.675/0001-89 **ADVOGADO(S):** RODRIGO CINESI PIRES DE MELLO, OAB/SP nº 318.809. **EXECUTADO(S):** VLADOS INDÚSTRIA DE VALVULAS - EIRELI, CNPJ nº 61.162.137/0001, ROBERTO NEUKAMP, CPF nº 098.519.680-72, MARIA NEUKAMP, CPF nº 527.814.700-82, RICARDO NEUKAMP, CPF nº 753.383.270-15, KATIELLI NYLAND NEUKAMP, CPF nº 825.240.090-68 **ADVOGADO(S):** MARCELLO BITTENCOURT MONTEIRO FILHO, OAB/SP nº 234.741, EDUARDO LESSER, OAB/SP nº 293.394, CEZAR MACHADO LOMBARDI, OAB/SP nº 196.726 **INTERESSADO(S)**: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO.

DATAS: 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **01/04/2026 às 14:00h** e se encerrará em **06/04/2026 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 **06/04/2026 às 14:01h** e se encerrará em **27/04/2026 às 14:00h**. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **50% (cinquenta 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$10.411.173,63 (dez milhões, quatrocentos e onze mil, cento e setenta e três reais e sessenta e três centavos), para setembro de 2025, conforme planilha juntada na fl. 1.136. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao exequente disponibilizar nos autos.

DESCRIÇÃO DOS BENS: 1) Prédio e terreno situados à Rua Auri Verde, n° 1.987, no Ipiranga — 18º Subdistrito, medindo o terreno 12,00m. de frente para a referida Rua Auri Verde, por 50,00m. da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 12,30m., encerrando a área de 607,50m²., confrontando de ambos os lados e nos fundos com terrenos da União Mútua Companhia Construtora de Crédito Popular S/A., ficando esse terreno localizado a 33,00m. de distância da esquina com a Rua Aragarças, à esquerda de quem, vindo por esta, caminha em direção ao terreno. **MATRÍCULA:** 28.377, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo Capital. **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA**: 050.220.0003-2. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$3.037.296,00 (três milhões e trinta e sete mil, duzentos e noventa e seis reais), para abril de 2025 **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R$3.109.381,89 (três milhões, cento e nove mil, trezentos e oitenta e um reais e oitenta e nove centavos), para janeiro de 2026.

2) Um prédio com 1.092,00m2, que recebeu o n°. 2.003 da Rua Auri-Verde, no 18º Subdistrito-Ipiranga, medindo o terreno 30,00m de frente para a referida rua, por 46,00m da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o terreno onde confronta com propriedades da Cia. Shell Mex, 50,00m da frente aos fundos do outro lado onde confronta com propriedade de Joaquim Branco e sua mulher, tendo nos fundos onde confronta com uma Passagem Particular e pátio de retorno a largura de 34,75m em linha quebrada de três lances, a saber: o primeiro de 18,45 metros o segundo de 4,00m e o terceiro de 12,30m, encerrando a área total de 1.444,20m2, localizado do lado par da Rua Auri Verde, a 45,00m da esquina com a Rua Aragarças. **MATRÍCULA:** 110.965, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo Capital. **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA**: 050.220.0073-3. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$8.557.433,00 (oito milhões, quinhentos e cinquenta e sete mil, quatrocentos e trinta e três reais), para abril de 2025. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R$8.760.531,46 (oito milhões, setecentos e sessenta mil, quinhentos e trinta e um reais e quarenta e seis centavos), para janeiro de 2026.

ÔNUS DA MATRÍCULA: **1) MATRÍCULA 28.377** - **R-6** - Conforme ofícios expedidos pela Delegacia da Receita Federal de Caxias do Sul/RA, o imóvel foi arrolado, nos termos do art. 64, caput e §§, da Lei nº 9532/1997; **R-8** - O imóvel foi dado em hipoteca cedular ao Banco do Brasil S/A; R-9 - O imóvel foi dado em hipoteca cedular de 2º grau ao Banco do Brasil S/A; AV.14 - Por ordem do D. Juízo da 1ª Vara Cível do Foro Regional X - Ipiranga da Capital do Estado de São Paulo, foi averbada a distribuição da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1005588-43.2020.8.26.0010; **AV.15** - Por ordem do D. Juízo da 1ª Vara Cível do Foro Regional X - Ipiranga da Capital do Estado de São Paulo, nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1005588-43.2020.8.26.0010 foi arrestado o imóvel; **AV.16** - Por ordem do D. Juízo da 3ª Vara Cível de Caxias do Sul/RS, nos autos do processo nº 50312937620218210010, foi determinada a indisponibilidade de bens de Roberto Neukamp; **AV.17** - Por ordem do D. Juízo da 1ª Vara Cível do Foro Regional X - Ipiranga da Capital do Estado de São Paulo, nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1005588-43.2020.8.26.0010 foi arrestado o imóvel. **2) MATRÍCULA 110.965** - **AV.4** - Por ordem do D. Juízo da 1ª Vara Cível do Foro Regional X - Ipiranga da Capital do Estado de São Paulo, nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1005588-43.2020.8.26.0010 foi determinada a penhora do imóvel.

DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE OS BENS: **1) MATRÍCULA 28.377** - Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo existem débitos de IPTU inscritos em dívida ativa, no valor de R$24.898,42 (vinte e quatro mil, oitocentos e noventa e oito reais e quarenta e dois centavos). Quanto ao exercício de 2025, há débito no valor de R$20.437,37 (vinte mil, quatrocentos e trinta e sete reais e trinta e sete centavos). **2) MATRÍCULA 110.965** - Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo existem débitos de IPTU inscritos em dívida ativa, no valor de R$105.715,23 (cento e cinco mil, setecentos e quinze reais e vinte e três centavos). Quanto ao exercício de 2025, há débito no valor de R$62.227,92 (sessenta e dois mil, duzentos e vinte e sete reais e noventa e dois 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) 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 lanços 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 lanços 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 lanço, 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 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, 05 de fevereiro de 2026.

_____

Dra. Ligia Maria Tegão Nave
Juíza de Direito