

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS**

O Doutor Aluísio Moreira Bueno, Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 3ª 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 0056831-51.2012.8.26.0001 - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. **EXEQUENTE:** ALEXANDRE DA SILVA SANDES ME, CNPJ nº 02.833.600/0001-66 **ADVOGADO(S):** PIER ANGELO LAMANNA GALLO, OAB/SP nº 225.505. **EXECUTADO(S):** DIB ARQUITETURA E INCORPORADORA, CNPJ nº 57.431.629/0001-03. **INTERESSADO(S):** PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARULHOS/SP, CNPJ nº 46.319.000/0001-50.

**DATAS:** 1ª **PRAÇA** ocorrerá a partir de **03/06/2026 às 14:00h** e se encerrará em **08/06/2026 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 **08/06/2026 às 14:01h** e se encerrará em **30/06/2026 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\$4.931.608,13 (quatro milhões, novecentos e trinta e um mil, seiscentos e oito reais e treze centavos), para maio de 2024, conforme informado na fl. 310. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao exequente disponibilizar nos autos.

**DESCRIÇÃO DO BEM:** TERRENO situado à rua Mucugeo, no Sítio São Miguel e Moinho, Bairro de São Miguel, Pimentas, perímetro urbano, designado como ÁREA "3" (Área de proteção permanente), medindo 64,284 m de frente para a rua Mucugeo, do lado esquerdo de quem da rua olha, confrontando com a área 2; mede 23,9903 m, com azimute de 193°15'30"; seguindo em frente em linha sinuosa à esquerda mede 28,0591 m com azimute de 190°05'40"; seguindo em frente em linha sinuosa à direita mede 19,4014 m com azimute de 204°49'11"; seguindo em frente mede 59,4971 m com azimute de 192°55'47"; seguindo em frente mede 25,1474 m com azimute de 191°38'18"; virando à direita mede 60,134 m, confrontando com a propriedade de Hideo Nagaki e Kazuo Nagaki; virando à direita confrontando com a área 1 mede 27,6155 m com azimute de 11°38'18"; seguindo em frente mede 66,4625 m com azimute de 12°55'47"; seguindo em frente em linha sinuosa à direita mede 17,8965 m com azimute de 24°49'11"; seguindo em frente em linha sinuosa à esquerda mede 21,9633 m com azimute de 10°05'40"; seguindo em frente mede 50,6881 m com azimute de 13°15'30" de frente para a rua Mucugeo, encerrando uma área de 8.777,19 m². **MATRÍCULA:** 91.656, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 094.53.03.0399.00.000. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$6.582.892,50 (seis milhões, quinhentos e oitenta e

dois mil, oitocentos e noventa e dois reais e cinquenta centavos), para abril de 2025. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$6.839.289,25 (seis milhões oitocentos e trinta e nove mil, duzentos e oitenta e nove reais e vinte e cinco centavos), para abril de 2026.

**ÔNUS DA MATRÍCULA:** **Av.4** - Penhora - Processo 0919235-45.2012.8.26.0506 da 4ª Vara Cível de Ribeirão Preto/SP; **Av.5** - Penhora - Processo 0012971-32.2015.8.26.0506 da 10ª Vara Cível de Ribeirão Preto/SP; **Av.6** - Penhora - Processo 0032321-74.2013.8.26.0506 da 10ª Vara Cível de Ribeirão Preto/SP; **Av.7** - Penhora - Processo 0039438-14.2016.8.26.0506 da 6ª Vara Cível de Ribeirão Preto/SP; **Av.9** - Penhora - Processo 1006936-64.2013, da 2ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo; **Av.10** - Penhora - Processo 0007706-10.2019.8.26.0506, da 5ª Vara Cível de Ribeirão Preto/SP; **Av.11** - Indisponibilidade - Processo 0002229-02.2011.5.02.0313, do GAEP São Paulo/SP; **Av.12** - Penhora - Processo 009466-54.2019.8.26.0001, da 9ª Vara Cível do Foro Regional de Santana da Comarca da Capital do Estado de São Paulo; **Av.13** - Penhora - Processo 4002158-43.2013.8.26.0506, do Juizado Especial Cível de Ribeirão Preto/SP; **Av.14** - Indisponibilidade - Processo 1003327-07.2013.5.02.0322, do GAEP São Paulo/SP; **Av.15** - Indisponibilidade - Processo 0002469-60.2012.5.02.0311, do GAEP São Paulo/SP; **Av.17** - Penhora - Processo 0025519-23.2013.8.26.0001, da 7ª Vara Cível do Foro Regional Santana da Comarca da Capital do Estado de São Paulo; **Av.18** - Indisponibilidade - Processo 0008495-38.2021.8.26.0506, da 2ª Vara Cível de Ribeirão Preto/SP; **Av.19** - Penhora - Processo 0015170-51.2020.8.26.0506, da 7ª Vara Cível de Ribeirão Preto/SP; **Av.20** - Penhora - Processo 00568315120128260001, da 3ª Vara Cível do Foro Regional de Santana da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

**DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O BEM:** Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de Guarulhos/SP não foram localizados débitos de IPTU em aberto, sendo necessária a intimação do órgão responsável para informar se existem débitos.

**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 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 ARREMATACÃO:** 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](mailto:juridico@portalbayit.com.br).

Havendo remissão 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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, 16 de abril de 2025.

---

**Dr. Alúcio Moreira Bueno**  
Juiz de Direito