

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora Andressa Martins Bejarano, Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da Vara da Família e das Sucessões de Santana de Parnaíba 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 0006436-13.2018.8.26.0529 - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. **EXEQUENTE:** LOOPI PLATAFORMA DE INVESTIMENTO COLETIVO E SEGURADORA DE CRÉDITOS S.A, CNPJ nº 53.044.059/0001-48 **ADVOGADO(S):** THIAGO SCHAPIRO PERIGOLO, OAB/SP nº 391.780. **EXECUTADO(S):** JUVENAL OLIVEIRA ASSIS, CPF nº 988.671.138-87 e EDINA CONCEIÇÃO DA SILVA ASSIS, CPF nº 988.671.138-87 **ADVOGADO(S):** LUIZ ANTÔNIO BREDA, OAB/SP nº 116.824. **INTERESSADO(S):** BANCO ITAUBANK S/A, CNPJ nº 60.394.079/0001-04 (SUCESSOR DO BANKBOSTON BANCO MÚLTIPLO S/A), SOCIEDADE ALDEIA DA SERRA RESIDENCIAL MORADA DAS FLORES, CNPJ nº 01.428.902/0001-96 e PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DE PARNAÍBA/SP, CNPJ nº 46.522.983/0001-27.

DATA: PRAÇA ÚNICA ocorrerá a partir de **06/07/2026 às 14:00h** e se encerrará em **06/10/2026 às 14:00h**. O valor mínimo para venda 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\$258.561,36 (duzentos e cinquenta e oito mil, quinhentos e sessenta e um reais e trinta e seis centavos), para novembro de 2025, conforme planilha de débitos juntada às fls. 323. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao exequente disponibilizar nos autos.

DESCRIÇÃO DO BEM: Casa residencial nº 205 possuindo 268,06m² de área construída sobre o TERRENO URBANO, situado na Alameda das Anêmonas, constituído pelo lote nº 08 da quadra nº 16, do loteamento denominado "ALDEIA DA SERRA-RESIDENCIAL MORADA DAS FLORES", situado no Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 12,00m de frente, para a Alameda das Anêmonas; 12,00m nos fundos, confrontando com parte do lote nº 20; do lado direito, de quem da frente olha, mede 30,00m, confrontando com o lote nº 09; 30,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 07; encerrando a área de 360,00m². **LOCALIZAÇÃO:** Alameda das Anêmonas, nº 205, Lote 08, Quadra 16, Residencial Morada das Flores, Aldeia da Serra, Santana de Parnaíba/SP, CEP 06519-420. **MATRÍCULA:** 118.292, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 243541452046300000. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$2.298.350,34 (dois milhões, duzentos e noventa e oito mil, trezentos e cinquenta reais e trinta e quatro centavos), para novembro de 2024. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$2.496.080,61 (dois milhões, quatrocentos e noventa e seis mil, oitenta reais e sessenta e um centavos), para junho de 2026.

ÔNUS: R.05 - Hipoteca - Bankboston Banco Múltiplo S/A; Av.08 - Indisponibilidade Bens - Processo nº

10006876120165020084, Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução de São Paulo/SP; **Av.09** - Indisponibilidade Bens - Processo nº 10007365820165020034, GAEP de São Paulo/SP; **Av.10 e 11** - Averbação Premonitória - Artigo 837, CPC - Processo nº 0180439-85.2009.8.26.0100, da 6ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo Capital; **Av.12** - Penhora - Processo nº 0006436-13.2018.8.26.0529, da 1ª Vara de Santana de Parnaíba/SP.

DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O BEM: Constam débitos de IPTU vinculados ao imóvel no valor de R\$111.335,42 (cento e onze mil, trezentos e trinta e cinco reais e quarenta e dois centavos).

MEACÃO: 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, inclusive os de natureza “propter rem”, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, não devendo o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição, nos termos do art. 908, §1.º do Código de Processo Civil, salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5%. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas, etc). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro (fls. 340-342).

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. **A imissão na posse e a expedição da carta de arrematação somente poderão ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação (fls. 340/341).**

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).

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 parceladas (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 e, ao disposto na r. decisão de fls. 340/341: **“o pagamento**

deverá ser feito em até três vezes, devendo a primeira parcela, de no mínimo 50% do valor da arrematação mais a comissão do leiloeiro, ser paga em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. As duas parcelas subsequentes, de 25% do valor da arrematação, deverão ser depositadas em juízo no mesmo dia dos meses subsequentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática do TJSP". GARANTIA: até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca.

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



Vire a chave
com Bayit.

cento) do valor atualizado do bem.

São Paulo, 01 de junho de 2026.

Dra. Andressa Martins Bejarano
Juíza de Direito