

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora Andrea de Abreu, Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 10ª Vara Cível do Foro Central 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 4037612-21.2025.8.26.0100 - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. **EXEQUENTE:** FIDC SINAI MACRO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADO RESP LIMITADA, CNPJ nº 45.521.649/0001-96 **ADVOGADO(S):** FILIPE STARZYNSKI, OAB/SP nº 311.399 **EXECUTADO(S):** LAKO CAPITAL SECURITIZADORA S.A, CNPJ nº 46.726.280/0001-10, LEONARDO DO AMARAL AMORIM CASADO, CPF nº 074.122.334-16 e ANTONIO IVAN RODRIGUES FILHO, CPF nº PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA/CE.

DATAS: 1ª **PRAÇA** ocorrerá a partir de **07/09/2026 às 14:00h** e se encerrará em **10/09/2026 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 **10/09/2026 às 14:01h** e se encerrará em **30/09/2026 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\$4.589.684,78 (quatro milhões, quinhentos e oitenta e nove mil, seiscentos e oitenta e quatro reais e setenta e oito centavos), para maio de 2026, conforme planilha juntada no evento 200. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao exequente disponibilizar nos autos.

DESCRIÇÃO DO BEM: Edificação com área de 191,67m² construída sobre terreno de formato irregular, situado nesta capital, com frente para a Avenida Frei Cirilo, s/n, no bairro Messejana, com as seguintes orientações, medidas e confrontações: AO LESTE (frente), partindo do ponto P1 (9577752.83 N, 555924.12 E), e ângulo interno de 94º43'48", na direção norte-sul, até encontrar o ponto P2, por onde mede 16,00m, confrontando com a Avenida Frei Cirilo; AO SUL (lado direito), em três segmentos de reta, o primeiro partindo do ponto P2 (9577738.20 N, 555930.60 E), e ângulo interno de 83º51'56", na direção leste-oeste, até encontrar o ponto P7, por onde mede 114,80m, confrontando com a lateral do terreno, s/n, com frente para a Avenida Frei Cirilo, de propriedade de Antônio Ivan Rodrigues Filho, conforme Matrícula nº 30.320 do C.R.I. da 6ª Zona; o segundo parte do ponto P7 (9577703.22 N, 555821.26 E), e ângulo interno de 159º25'47", na direção leste-oeste, até encontrar o ponto P8, por onde mede 4,49m; e o terceiro parte do ponto P8 (9577703.44 N, 555816.78 E), e ângulo interno de 184º51'31", na direção leste-oeste, até encontrar o ponto P9, por onde mede 8,27m, ambos confrontando com a Rua Paulo Setúbal; AO OESTE (fundos), em dois segmentos de reta, o primeiro partindo do ponto P9 (9577703.15 N, 555808.51 E), e ângulo interno de 164º30'39", na direção leste-oeste, até encontrar o ponto P10, por onde mede 7,87m,

confrontando com a Rua Paulo Setúbal; o segundo parte do ponto P10 (9577704.98 N, 555800.86 E), e ângulo interno de 149°06'45", na direção sul-norte, até encontrar o ponto P11, por onde mede 9,69m, confrontando com a Rua Madre Ana Couto; AO NORTE (lado esquerdo), em dois segmentos de reta, o primeiro partindo do ponto P11 (9577711.75 N, 555793.93 E), e ângulo interno de 60°47'46", na direção oeste-leste, até encontrar o ponto P14, por onde mede 82,69m, confrontando com a lateral do terreno, s/n, com frente para a Rua Madre Ana Couto, de propriedade de Antônio Ivan Rodrigues Filho, conforme Matrícula nº 30 321 do C.R.I. da 6ª Zona; e o segundo segmento parte do ponto P14 (9577735.16 N, 555873.23 E), e ângulo interno de 182°14'48", na direção oeste-leste, até encontrar o ponto P1, por onde mede 53,88m, confrontando com a lateral do terreno do imóvel nº. 4080, com frente para a Av. Frei Cirilo, de propriedade da Lima Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme Matrícula nº 91.437 do C.R.I. da 6ª Zona, fechando assim um poligonal com área territorial de 1.998,36 m². **MATRÍCULA:** 95.720, do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Fortaleza/CE. **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:** 708550-8. **LOCALIZAÇÃO:** Avenida Frei Cirilo, nº 4100, Bairro Messejana, Fortaleza/CE, CEP 60840-285. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$7.431.000,00 (sete milhões, quatrocentos e trinta e um mil reais), para junho de 2026. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$7.807.765,42 (sete milhões, oitocentos e sete mil, setecentos e sessenta e cinco reais e quarenta e dois centavos), para julho de 2026.

ÔNUS: **Av.07** - Averbação Premonitória - Processo nº 4037612-21.2025.8.26.0100, da 10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo; **Av.08** - Averbação Premonitória - 3046512-71.2025..06.0001, 20ª Vara Cível de Fortaleza/CE; e **Av.09** - Penhora - Processo nº 4037612-21.2025.8.26.0100, da 10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

RECURSOS/PROCESSOS PENDENTES: **1)** 4005516-25.2026.8.26.0000 - Agravo de Instrumento - 16ª Câmara de Direito Privado do E. TJSP - Recurso não conhecido, tendo sido interposto Agravo Interno contra decisão que não conheceu, o qual pende de julgamento até elaboração do presente; e **2)** 4063976-30.2025.8.26.0100 - Embargos à Execução - 10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo - Foram julgados improcedentes, sendo que contra a r. sentença houve a interposição de Recurso de Apelação, o qual pende de julgamento até elaboração do presente.

DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O BEM: R\$866,65 (oitocentos e sessenta e seis reais e sessenta e cinco centavos), referente ao exercício de 2026.

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 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 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, 15 de julho de 2026.

Dra. Andrea de Abreu
Juíza de Direito