EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor Paulo Bernardi Baccarat, Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 16ª 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 1121991-48.2022.8.26.0100 - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. **EXEQUENTE:** BANCO SANTANDER S/A, CNPJ nº 90.400.888/0001-42 **ADVOGADO(S):** MARCELO GODOY MAGALHÃES, OAB/SP nº 234.123, LUIS MARCELO BARTOLETTI, OAB/SP nº 324.000 e BRUNO PEREZ SANDOVAL, OAB/SP nº 324.700 **EXECUTADO(S):** TERRANEW COMÉRCIO DE EQUIPAMENTOS LTDA, CNPJ nº 07.220.006/0001-13, BUBRAS REPRESENTAÇÃO E EXPORTAÇÃO DE ANIMAIS VIVOS LTDA, CNPJ nº 09.493.303/0001-68 e NESTORE GUARINO MEJIAS, CPF nº 539.282.962-72. **ADVOGADO(S):** MANOEL FRANCISCO PASCOAL JUNIOR, OAB/PA nº 10.778 e VANESSA COMESANHA PASCOAL, OAB/PA nº 26.952. **INTERESSADO(S)**: BANCO DA AMAZÔNIA, CNPJ nº 04.902.979/0001-44, CONDOMÍNIO MORADA DOS BURITIS, CNPJ nº 49.498.913/0001-79 e PREFEITURA DE ANANINDEUA, CNPJ nº 05.058.441/0001-68.

DATAS: 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **25/01/2027 às 14:00h** e se encerrará em **28/01/2027 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 **28/01/2027 às 14:01h** e se encerrará em **17/02/2027 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$1.163.230,12 (um milhão, cento e sessenta e três mil, duzentos e trinta reais e doze centavos), para maio de 2025, conforme planilha juntada no evento 197, Página 1. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao exequente disponibilizar nos autos.

DESCRIÇÃO DO BEM: CASA RESIDENCIAL, constituída de jardim, terraço/garagem, sala de estar/jantar, circulação, banheiro social, 01 suíte, 01 quarto, cozinha, área de serviço e quintal, designada pelo nº 27, edificada em terreno medindo 176,1m², com frente para a Rua de Circulação interna do Condomínio, integrante do Residencial denominado "CONDOMÍNIO MORADA DOS BURITIS", localizado na Rua Celestino Rocha, nº 176, bairro da Águas Lindas, neste Município e Comarca de Ananindeua/PA, casa esta possuindo: Área privativa coberta de 77,25m², Área privativa descoberta (jardim, áreas livres e quintal) de 98,85m², Área de uso comum com 82,8731m², perfazendo uma área total de 258.9731m², correspondente à Fração Ideal de 2,94616%. **MATRÍCULA:** 60.151, do Cartório de Registro de Imóveis de Ananindeua/PA. **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:** 167424411104. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$271.000,00 (duzentos e setenta e um mil reais), para fevereiro de 2026. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R$281.679,38 (duzentos e oitenta e um mil,

seiscentos e setenta e nove reais e trinta e oito centavos), para novembro de 2026.

ÔNUS DA MATRÍCULA: **R-2** - Hipoteca cedular de 1º grau em favor de Banco da Amazônia S/A; **R-3** - Hipoteca cedular de 2º grau em favor de Banco da Amazônia S/A; **AV-6** - Conforme requisição nº 22.00.01.14.87, de 16 de setembro de 2022, assinada pelo Delegado da Receita Federal do Brasil, fica constando que o imóvel foi arrolado, na forma da Lei nº 9532/97; e **R-7** - Por ordem do D. Juízo da 16ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, nos autos do processo nº 1121991-48.2022.8.26.0100, foi determinada a penhora do imóvel.

DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O BEM: Constam débitos de IPTU em aberto no valor de R$6.245,44 (seis mil, duzentos e quarenta e cinco reais e quarenta e quatro 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, de natureza tributária (IPTU/ITR) ou *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, 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, 16 de novembro de 2026.

_____

Dr. Paulo Bernardi Baccarat
Juíza de Direito