

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor Paulo Henrique Ribeiro Garcia, Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros 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 0006653-14.2025.8.26.0011 - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. **EXEQUENTE:** SILVIO TORRES SOARES, CPF nº 029.921.838-49 **ADVOGADO(S):** FRANCISCO ORTEGA CUEVAS JUNIOR, OAB/SP nº 149.573 e RICARDO TAVARES DOS REIS, OAB/SP nº 283.231 **EXECUTADO(S):** NASSER FARES, CPF nº 040.849.878-16. **INTERESSADO(S):** PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DE PARNAÍBA/SP E ASSOCIAÇÃO TAMBORÉ RESIDENCIAL 2, CNPJ nº 03.422.432/0001-89.

DATAS: 1ª **PRAÇA** ocorrerá a partir de **06/10/2026 às 14:00h** e se encerrará em **09/10/2026 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 **09/10/2026 às 14:01h** e se encerrará em **29/10/2026 às 14:00h**. O valor mínimo para venda corresponderá a **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação (Conforme disposto na r. decisão de evento 125, *“desde já, alerte-se o arrematante que eventual valorização imobiliária superveniente, em laudos elaborados a mais de um ano, deverá de pronto ser incorporada no lance”*). 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\$2.409.365,85 (três milhões, quatrocentos e nove mil, trezentos e sessenta e cinco reais e oitenta e cinco centavos), para agosto de 2026, conforme planilha juntada no evento 134. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao exequente disponibilizar nos autos.

DESCRIÇÃO DO BEM: Casa residencial nº 39 da Alameda Páscoa, com 2.640,035 metros quadrados de área construída (sendo 2.496,935 metros quadrados para residência e 143,10 metros quadrados para piscina), construída sobre terreno assim descrito na matrícula: “Terreno urbano constituído pelos lotes nºs 01 unificado, 18 e 19 unificado (designado no projeto de unificação como Lote nº 01 Unificado), da quadra “09” do loteamento denominado “FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL 2” – parte “B”, situado na Alameda Pascoa, na cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: de quem da referida Alameda olha para o lote, inicia-se no ponto 4 de coordenadas N:7.402.793,0172 e E:310.734,1600, e ângulo interno de 115°, deste deflete para esquerda, confrontando com o Sistema de Lazer, na distância de 95,07 metros lineares, com azimuth de 285°14’29”, até o ponto “4a” definido pelas coordenadas, N:7.402.817,2390 e E:310.644,5460 com azimuth de 75°01’24”, e ângulo interno de 68°, deste deflete para direita na distância de 73,26 metros lineares, confrontando com a Alameda Marquesas, até a divisa com o lote nº 17 da mesma quadra; deste ponto deflete a direita, na distância de 94,94 metros lineares, confrontando com o lote

nº 17 e 03 da mesma quadra, até o ponto interno 3; deste ponto deflete para direita na distância de 35,06 metros lineares, confrontando com a referida Alameda, até o ponto 4 de coordenadas N:7.402.793,0172 e E:310.734,1600, com azimuth de 231°38'49", ponto esse onde teve início a presente descrição, encerrando a área de 5.130,85 metros quadrados". **LOCALIZAÇÃO:** Alameda Pascoa, nº 39, Fazenda Tamboré Residencial 2 - Parte B, Santana de Parnaíba/SP, CEP 06543-165. **MATRÍCULA:** 16.385, do Cartório de Registro de Imóveis de Santana de Parnaíba/SP. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 24451.61.51.0001.00.000. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$72.046.196,66 (setenta e dois milhões, quarenta e seis mil, cento e noventa e seis reais), para o mês de maio de 2026. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$72.833.777,96 (setenta e dois milhões, oitocentos e trinta e três mil, setecentos e setenta e sete reais e noventa e seis centavos), para agosto de 2026.

ÔNUS: Av.03 - Indisponibilidade de Bens - Processo nº 00005731820024036121, 1ª Vara Federal de Taubate/SP; Av.04 - Indisponibilidade de Bens - Processo nº 00000667620135020443, GAEPP de São Paulo TRT 2ª Região; Av.05 - Indisponibilidade de Bens - Processo nº 10011493420185020056, GAEPP de São Paulo TRT 2ª Região; Av.06 - Indisponibilidade de Bens - Processo nº 10047699720255020221, GAEPP de São Paulo TRT 2ª Região; Av.08 - Indisponibilidade de Bens - Processo nº 10011375920255020481, GAEPP de São Paulo TRT 2ª Região e Av.09 - Penhora - Processo nº 0006653-14.2025.8.26.0011, 1ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O BEM: Não constam débitos de IPTU em aberto, conforme certidão negativa emitida pela Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba/SP (nº 39852/2026).

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, 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, 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. 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 cento) do valor atualizado do bem.

São Paulo, 25 de agosto de 2026.

Dr. Paulo Henrique Ribeiro Garcia
Juiz de Direito