EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor Renan Oliveira Zanetti, Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 26ª 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 1006241-32.2021.8.26.0100 - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. **EXEQUENTE:** BANCO SAFRA S/A, CNPJ nº 58.160.789/0001-28 **ADVOGADO(S):** RODRIGO LOPES FERREIRA, OAB/SP nº 326.603 e MATHEUS LEMOS DOS SANTOS, OAB/SP nº 380.710 **EXECUTADO(S):** EFICAZ ENERGIA E SERVIÇOS LTDA, CNPJ nº 01.643.095/0001-24 e BENILDO AGUIAR, CPF nº 241.307.703-06 **ADVOGADO(S):** RAFAEL DE ALMEIDA ABREU, OAB/CE nº 19.829 e RAIMUNDO GOMES DE ALMEIDA NETO, OAB/CE Nº 29.509. **INTERESSADO(S)**: PREFEITURA MUNICIPAL DE MOSSORÓ/RN.

DATAS: 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 corresponderá a **60% (sessenta 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$2.942.023,34 (dois milhões, novecentos e quarenta e dois mil, vinte e três reais e trinta e quatro centavos), para janeiro de 2026, conforme planilha de débitos juntada no evento 296. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao exequente disponibilizar nos autos.

DESCRIÇÃO DOS BENS: 1) UM TERRENO DESTINADO À CONSTRUÇÃO, correspondente ao lote 17, da quadra 014, do loteamento denominado "ROYAL VILLE MOSSORÓ", situado na cidade de Mossoró-RN, medindo e confinando-se do seguinte modo: frente com a Rua Projetada 11, onde mede 10,00m; fundo com o lote 13, onde mede 10,00m; lateral esquerda com o lote 18, onde mede 20,00m; lateral direita com o lote 16 - 13,50m e com o lote 15 - 6,50m, onde mede 20,00m, perfazendo uma área total de 200,00m² de superfície. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Avelino Freire da Rocha, s/nº, Loteamento Royal Ville Mossoró, Quadra 14, Lote 17, Santa Julia, Mossoró/RN, CEP 59600-000. **MATRÍCULA:** 24.019, do Registro de Imóveis da Comarca de Mossoró/RN. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 1.0031.212.04.0327.0000.7. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$24.272,00 (vinte e quatro mil, duzentos e setenta e dois reais), para julho de 2025**. VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO**: R$25.675.68 (vinte e cinco mil, seiscentos e setenta e cinco reais e sessenta e oito centavos), para novembro de 2026.

2) UM TERRENO DESTINADO À CONSTRUÇÃO, correspondente ao lote 18, da quadra 014, do loteamento denominado "ROYAL VILLE MOSSORÓ", situado na cidade de Mossoró-RN, medindo e confinando-se do seguinte modo: frente com a Rua Projetada 11, onde mede 10,00m; fundo com o lote 12, onde mede 10,00m; lateral esquerda com o lote 19, onde mede 20,00m; lateral direita com o

lote 17, onde mede 20,00m, perfazendo uma área total de 200,00m² de superfície. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Avelino Freire da Rocha, s/nº, Loteamento Royal Ville Mossoró, Quadra 14, Lote 18, Santa Julia, Mossoró/RN, CEP 59600-000. **MATRÍCULA:** 24.020, do Registro de Imóveis da Comarca de Mossoró/RN. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 1.0031.212.04.0317.0000.3. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$24.272,00 (vinte e quatro mil, duzentos e setenta e dois reais), para julho de 2025**. VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO**: R$25.675.68 (vinte e cinco mil, seiscentos e setenta e cinco reais e sessenta e oito centavos), para novembro de 2026.

3) UM TERRENO DESTINADO À CONSTRUÇÃO, correspondente ao lote 19, da quadra 014, do loteamento denominado "ROYAL VILLE MOSSORÓ", situado na cidade de Mossoró-RN, medindo e confinando-se do seguinte modo: frente com a Rua Projetada 11, onde mede 10,00m; fundo com o lote 11, onde mede 10,00m; lateral esquerda com o lote 20, onde mede 20,00m; lateral direita com o lote 18, onde mede 20,00m, perfazendo uma área total de 200,00m² de superfície. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Avelino Freire da Rocha, s/nº, Loteamento Royal Ville Mossoró, Quadra 14, Lote 19, Santa Julia, Mossoró/RN, CEP 59600-000. **MATRÍCULA:** 24.021, do Registro de Imóveis da Comarca de Mossoró/RN. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 1.0031.212.04.0307.0000.0. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$24.272,00 (vinte e quatro mil, duzentos e setenta e dois reais), para julho de 2025**. VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO**: R$25.675.68 (vinte e cinco mil, seiscentos e setenta e cinco reais e sessenta e oito centavos), para novembro de 2026.

4) UM TERRENO DESTINADO À CONSTRUÇÃO, correspondente ao lote 20, da quadra 014, do loteamento denominado "ROYAL VILLE MOSSORÓ", situado na cidade de Mossoró-RN, medindo e confinando-se do seguinte modo: frente com a Rua Projetada 11, onde mede 10,00m; fundo com o lote 10, onde mede 10,00m; lateral esquerda com o lote 21, onde mede 20,00m; lateral direita com o lote 19, onde mede 20,00m, perfazendo uma área total de 200,00m² de superfície. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Avelino Freire da Rocha, s/nº, Loteamento Royal Ville Mossoró, Quadra 14, Lote 20, Santa Julia, Mossoró/RN, CEP 59600-000. **MATRÍCULA:** 24.022, do Registro de Imóveis da Comarca de Mossoró/RN. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 1.0031.212.04.0297.0000.0. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$24.272,00 (vinte e quatro mil, duzentos e setenta e dois reais), para julho de 2025**. VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO**: R$25.675.68 (vinte e cinco mil, seiscentos e setenta e cinco reais e sessenta e oito centavos), para novembro de 2026.

5) UM TERRENO DESTINADO À CONSTRUÇÃO, correspondente ao lote 21, da quadra 014, do loteamento denominado "ROYAL VILLE MOSSORÓ", situado na cidade de Mossoró-RN, medindo e confinando-se do seguinte modo: frente com a Rua Projetada 11, onde mede 10,00m; fundo com o lote 09, onde mede 10,00m; lateral esquerda com o lote 22, onde mede 20,00m; lateral direita com o lote 20, onde mede 20,00m, perfazendo uma área total de 200,00m² de superfície. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Avelino Freire da Rocha, s/nº, Loteamento Royal Ville Mossoró, Quadra 14, Lote 21, Santa Julia, Mossoró/RN, CEP 59600-000. **MATRÍCULA:** 24.023, do Registro de Imóveis da Comarca de Mossoró/RN. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 1.0031.212.04.0287.0000.6. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$24.272,00 (vinte e quatro mil, duzentos e setenta e dois reais), para julho de 2025**. VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO**: R$25.675.68 (vinte e cinco mil, seiscentos e setenta e cinco reais e sessenta e oito centavos), para novembro de 2026.

ÔNUS: 1) MATRÍCULA 24.019: Av.02 - Penhora - Processo nº 1008747-78.2021.8.26.0100, 45ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP; **Av.03** - Penhora - Processo nº 1006241-32.2021.8.26.0100, 26ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP; **Av.04** - Penhora - Processo nº 0210747-48.2021.8.06.0001, 20ª Vara Cível da Comarca de Fortaleza/CE.

2) MATRÍCULA 24.020: Av.02 - Penhora - Processo nº 1008747-78.2021.8.26.0100, 45ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP; **Av.03** - Penhora - Processo nº 1006241-32.2021.8.26.0100, 26ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP; **Av.04** - Penhora - Processo nº 0210747-48.2021.8.06.0001, 20ª Vara Cível da Comarca de Fortaleza/CE.

3) MATRÍCULA 24.021: Av.02 - Penhora - Processo nº 1008747-78.2021.8.26.0100, 45ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP; **Av.03** - Penhora - Processo nº 1006241-32.2021.8.26.0100, 26ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP; **Av.04** - Penhora - Processo nº 0210747-48.2021.8.06.0001, 20ª Vara Cível da Comarca de Fortaleza/CE.

4) MATRÍCULA 24.022: Av.02 - Penhora - Processo nº 1008747-78.2021.8.26.0100, 45ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP; **Av.03** - Penhora - Processo nº 1006241-32.2021.8.26.0100, 26ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP; **Av.04** - Penhora - Processo nº 0210747-48.2021.8.06.0001, 20ª Vara Cível da Comarca de Fortaleza/CE.

5) MATRÍCULA 24.023: Av.02 - Penhora - Processo nº 1008747-78.2021.8.26.0100, 45ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP; **Av.03** - Penhora - Processo nº 1006241-32.2021.8.26.0100, 26ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP; **Av.04** - Penhora - Processo nº 0210747-48.2021.8.06.0001, 20ª Vara Cível da Comarca de Fortaleza/CE.

DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE OS BENS: 1) MATRÍCULA 24.019 (1.0031.212.04.0327.0000.7): Constam débitos de IPTU em aberto no valor de R$717,75 (setecentos e dezessete reais e setenta e cinco centavos), referentes aos exercícios de 2025 e 2026.

2) MATRÍCULA 24.020 (1.0031.212.04.0317.0000.3): Constam débitos de IPTU em aberto no valor de R$717,75 (setecentos e dezessete reais e setenta e cinco centavos), referentes aos exercícios de 2025 e 2026.

3) MATRÍCULA 24.021 (1.0031.212.04.0307.0000.0): Constam débitos de IPTU em aberto no valor de R$717,75 (setecentos e dezessete reais e setenta e cinco centavos), referentes aos exercícios de 2025 e 2026.

4) MATRÍCULA 24.022 (1.0031.212.04.0297.0000.0): Constam débitos de IPTU em aberto no valor de R$717,75 (setecentos e dezessete reais e setenta e cinco centavos), referentes aos exercícios de 2025 e 2026.

5) MATRÍCULA 24.023 (1.0031.212.04.0287.0000.6): Constam débitos de IPTU em aberto no valor de R$717,75 (setecentos e dezessete reais e setenta e cinco centavos), referentes aos exercícios de 2025 e 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, 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/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 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, 24 de novembro de 2026.

_____

Dr. Renan Oliveira Zanetti
Juiz de Direito