**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS**

O Doutor Miguel Ferrari Junior, Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 43ª 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** 1096871-03.2022.8.26.0100 - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. **EXEQUENTE(S):** BANCO SAFRA S/A, CNPJ nº 58.160.789/0001-28 **ADVOGADO(S):** IAN MAC DOWELL DE FIGUEIREDO, OAB/SP nº 452.372. **EXECUTADO(S):** F J D RAMALHEIRO COMÉRCIO EPP, CNPJ nº 84.141.126/0001-76, FRANCISCO JOSÉ DUARTE RAMALHEIRO, CPF nº 187.764.342-49 e ARLENE MAIA RAMALHEIRO, CPF nº 323.603.042-91 **ADVOGADO(S):** KATIA TOLENTINO GUSMÃO, OAB/PA nº 4213 **INTERESSADO(S)**: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VILLAGE PREMIER, CNPJ nº 15.749.946/0001-22, PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM/PA e CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04 **ADVOGADO(S):** EMERSON NORIHIKO FUKUSHIMA, OAB/PR nº 22.759.

**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 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$743.910,27 (setecentos e quarenta e três mil, novecentos e dez reais e vinte e sete centavos), para novembro de 2026, conforme planilha juntada no evento 374. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao exequente disponibilizar nos autos.

**DESCRIÇÃO DO BEM:** DIREITOS sobre o Apartamento nº 1102 localizado no 11º pavimento tipo do Edifício "VILLAGE PREMIER", situado na Travessa Dom Romualdo Coelho nº 365, nesta cidade, e a correspondente fração ideal de 0,016603% do domínio pleno do terreno onde está construído o empreendimento; apartamento esse com área privativa de 127,00m², área comum de 117,64m², já incluída o direito de uso exclusivo de 02 vagas de garagens nºs 22 e 23 com 22,04m², localizadas no pavimento mezanino I (área de uso comum de divisão não proporcional), e área total de construção de 244,64m²; composto de: sala estar/jantar com sacada; 03 suítes (sendo 01 máster com sacada); lavabo; circulação; copa/cozinha; área de serviço; dependência de empregada com banheiro. **LOCALIZAÇÃO:** Travessa Dom Romualdo Coelho, nº 365, Edifício Village Premier, Umarizal, Belém/PA. **MATRÍCULA:** 53.209 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Belém/PA. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$1.013.990,00 (Um milhão, treze mil, novecentos e noventa reais), para fevereiro de 2025. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO**: R$1.101.422,48 (um milhão, cento e um mil, quatrocentos e vinte e dois reais e quarenta e oito centavos), para novembro de 2026.

**OBSERVAÇÃO:** Os direitos aquisitivos pertencentes ao executado Francisco José Duarte Ramalheiro são derivados do Contrato de Compra e Venda com Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia nº 1.4444.0056351-0, celebrado com a Caixa Econômica Federal.

**ÔNUS:** R.2 - Alienação Fiduciária - Caixa Econômica Federal; Av.5 - Averbação de Execução Extrajudicial - Processo nº 1096871-03.2022.8.26.0100, 43ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo; Av.6 - Penhora - Processo nº 1096864-11.2022.8.26.0100, 28ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo; Av.7 - Penhora - Processo nº 1096807-90.2022.8.26.0100, 20ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo; Av.8 - Averbação de Execução Extrajudicial - Processo nº 1096864-11.2022.8.26.0100, 28ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo; Av.9 - Averbação de Execução Extrajudicial - Processo nº 1096807-90.2022.8.26.0100, 20ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

**DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O BEM:** O imóvel não possui débitos condominiais em aberto até a data de 23 de novembro de 2026, conforme declaração emitida pela administradora M&S Administração Ltda. Conforme planilha analítica e demonstrativo de débito atualizado até outubro de 2026, o saldo devedor remanescente da obrigação fiduciária perfaz a quantia de R$130.348,70, remanescendo 193 encargos a vencer, atualizado até outubro de 2026, conforme planilha analítica e demonstrativo de débito acostados no evento 363.

**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). De acordo com o Superior Tribunal de Justiça "*o arrematante só responde pelo saldo remanescente do débito condominial se constar no edital da hasta pública a informação referente ao ônus incidente sobre o imóve*l" (Acórdãos: AgInt no REsp 1582933/SP,Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, Julgado em 14/06/2016,DJE 20/06/2016 AgRg nos EDcl no REsp 1410008/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, Julgado em 04/02/2016, DJE 17/02/2016 AgRg no REsp 1098223/RS,Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, Julgado em 20/10/2015,DJE 19/11/2015 AgRg no AREsp 745772/ SP,Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA,Julgado em 05/11/2015, DJE 17/11/2015).

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Tratando-se de imóvel gravado com 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. Conforme r. decisão de evento 365: "(...) *existência do saldo devedor fiduciário perante a Caixa Econômica Federal*

*no importe básico de R$ 130.348,70 (atualizado para outubro de 2026 nos autos, Evento 363), ressalvando-se que o* ***arrematante assumirá a posição jurídica de fiduciante ou, preferindo o exequente a quitação com o preço depositado****, o* ***crédito do credor fiduciário será satisfeito de forma prioritária com o produto da arrematação****, revertendo-se apenas o remanescente em favor da execução promovida pelo Banco Safra S/A".*

**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, 19 de novembro de 2026.

_____

**Dr. Miguel Ferrari Junior**
Juiz de Direito