



EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO PARA CIÊNCIA E INTIMAÇÃO DAS PARTES E INTERESSADOS

42ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital - SP

Edital de 1º e 2º LEILÃO de direitos sobre bem imóvel e de intimação de: WARMAC EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA (CNPJ 02.334.346/0001-5) e JOAQUIM MARIA DE SOUSA RODRIGUES (CPF 056.946.308-40), bem como de FERNANDO BARROS SAMPAIO VIANNA (CPF 634.804.338-04), ALICE DE BARROS SAMPAIO VIANNA (CPF 007.647.288-49), CLAUDIO DE BARROS SAMPAIO VIANNA (372.322.238-20), MARIA DE JESUS VIEIRA SAMPAIO VIANNA (CPF 372.322.238-20), JOSÉ MOREIRA MARTINS (CPF 867.913.468-68), SYLVIA PENEREIRO PASCOAL (CPF 116.407.948-40), MUNICÍPIO DE VALINHOS (CNPJ 45.787.678/0001-02), TAGER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ 04.543.453/0001-15), GUATTI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ 07.584.901/0001-17), EUROFARMA - CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA (CNPJ 10.440.558/0001-41), FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIO NÃO-PADRONIZADOS F COBALTO - FINANCEIRO (CNPJ 16.502.939/0001-94), e demais interessados, nos autos da Execução de Título Extrajudicial nº 0069770-57.2012.8.26.0100, promovida por BANIF - BANCO INTERNACIONAL DO FUNCHAL (BRASIL) S.A. (CNPJ 33.884.941/0001-94).

O Dr. **André Augusto Salvador Bezerra**, MM. Juiz de Direito da 42ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital-SP, na forma da lei, etc., FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão, virem ou deste conhecimento tiverem e/ou interessar possa, que, com fulcro nos artigos 879, e seguintes, do Código de Processo Civil (CPC), 246 e seguintes, das Normas de Serviço da CGJ (NSCGJ), Provimentos CSM nºs 1625/2009, 2306/2015 e 2614/2021, do E. TJSP, e Resolução nº 236, do CNJ, os **Leiloeiros Públicos Oficiais** Srs. **Roberto Mauro**, devidamente inscrito na JUCESP sob nº 456, e **Giovanna Tavares Martins Kerry**, JUCESP nº 1324, através da gestora de leilões **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br -, levará a público Leilão Judicial Eletrônico, ou seja, a público pregão de venda e arrematação, pelo maior lance, os direitos sobre bem imóvel a seguir descritos:

Lote único. Direitos advindos de três escrituras públicas (compra e venda, fls. 3334/3340, permuta, fls. 573/584 e 3342/3351, e venda e compra, fls. 567/572), não levadas a registro e abaixo especificadas, sobre a parte ideal correspondente a 532.400,00m², denominada Gleba B, destacada do remanescente do imóvel rural denominado "Fazenda Palmeiras" com a área de 770.632,65m², em Campinas-SP (1º Subdistrito e 1º Circunscrição Imobiliária), descrita e constante das escrituras públicas de compra e venda, fls. 3334/3340, e permuta, fls. 573/584 e 3342/3351: O perímetro do imóvel descrito abaixo está Georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, e tem início no ponto denominado "ponto 1" de coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM - Datum SAD-69, E = 296407,2077m e N = 7474363,0794m referentes ao Meridiano Central -45°, localizado Faz. Palmeiras, Bairro Anhumas, Campinas-SP; daí, confrontando com Prop. de Miguel Ferreira da Silva Neto, com azimute de 268°37'37" e distância de 1028,326m, segue até o ponto 2 de coordenada - E=295379,1772m - N = 7474338,4393m; segue com azimute de 268°37'37" e distância de 32,430m, segue até o ponto 3 de coordenada -



E = 295346,7560m - N = 7474337,6622m; agora confrontando com Faz. São Vicente de prop. de Rubens Paes de Barros: segue com azimute de 298°37'46" e distância de 332,365m, segue até o ponto 4 de coordenada - E = 295055,0269m - N= 7474496,9125m, segue com azimute de 300°30'27" e distância de 105,570m, segue até o ponto 5 de coordenada - E= 294964,0719m - N =7474550,5052m, segue com azimute de 211°00'50" e distância de 87,197m, segue até o ponto 6 de coordenada - E =204910,1441 m - N= 7474475,7741m; segue com azimute de 209°21'44" e distância de 31,932m, segue até o ponto 7 de coordenada - E =294903,4868m - N =7474447,9442m, segue com azimute de 211°11'12" e distância de 34,339m, segue até o ponto 8 de coordenada - E = 294885,7054m - N=7474418,5681m, segue com azimute de 210°57'20" e distância de 22,966m, segue até o ponto 9 de coordenada - E = 204873,8925 m - N = 7474398.8736m; segue com azimute de 189°36'19" e distância de 23,300m, segue até o ponto 10 de coordenada - E = 204870,0048m - N = 7474375,9007m, segue com azimute de 201°15'45" e distância de 25,753m, segue até o ponto 11 de coordenada - E = 294860,6656m - N = 7474351,9005m; segue com azimute de 213°28'56" e distância de 58,030m, segue até o ponto 12 de coordenada - E = 294828,6519m - N = 7474303,5001m, segue com azimute de 221°07'44" e distância de 62,450m, segue até o ponto 13 de coordenada - E = 294787,5752 m - N = 7474256,4607m segue com azimute de 219°34'18" e distância de 117,460m, segue até o ponto 14 de coordenada - E = 294712,7483 m - N = 7474165,9190m; segue com azimute de 217°25'23" e distância de 85,820m, segue até o ponto 15 de coordenada - E = 294660,5954 m - N =7474097,7637m; segue com azimute de 215°00'14" e distância de 28,740m, segue até o ponto 16 de coordenada - E = 294644,1092m - N = 7474074,2224m; agora, confrontando com Prop. de Hélio Costa Guimarães; segue com azimute de 315°45'35" e distância de 8,250m, segue até o ponto 17 de coordenada - E = 294638,3534m - N = 7474080,1328m; segue com azimute de 35°14'19" e distância de 43,020m, segue até o ponto 18 de coordenada - E = 294663,1753 m - N =7474115,2698m; segue com azimute de 37°32'36" e distância de 55,646m, segue até o ponto 19 de coordenada - E = 294697,0836 m - N = 7474159,3910m; segue com azimute de 39°25'38" e distância de 132,584m, segue até o ponto 20 de coordenada - E = 294781,2872 m - N = 7474261,8027m; segue com azimute de 41°07'44" e distância de 62,011m, segue até o ponto 21 de coordenada - E = 294822,0750 m - N = 7474308,5113m; segue com azimute de 33°53'31" e distância de 62,350m, segue até o ponto 22 de coordenada - E = 204856,8480 m - N = 7474360,2744m; segue com azimute de 19°18'54" e distância de 10,644m, segue até o ponto 23 de coordenada - E = 294860,3686 m - N = 7474370,3191m; segue com azimute de 14°01'21" e distância de 10,704m, segue até o ponto 24 de coordenada - E = 204862,9623m - N = 7474380,7045m; segue com azimute de 9°49'35" e distância de 5,565m, segue até o ponto 24 de coordenada - E = 294863,9120 m - N = 7474386,1875m; segue com azimute de 3°56'24" e distância de 10,814m, segue até o ponto 26 de coordenada - E = 204864,6550m - N = 7474396,9755m; segue com azimute de 357°50'55" e distância de 10,202m, segue até o ponto 27 de coordenada - E = 294864,2720m - N = 7474407,1701m; segue com azimute de 348°52'21" e distância de 3,812m segue até o ponto 27A de coordenada - E = 294863,5363 m - N = 7474410,9105m; segue com azimute de 30°45'33" e distância de 171,441m, segue até o ponto 27B de coordenada - E = 294951,2163 m - N =7474558,2339m; segue com azimute de 351°48'36" e distância de 247,059m segue até o ponto 58A de coordenada - E=294916,0215 m - N = 7474802.7731m; agora, confrontando com Prop. de José Aparecido Ribeiro, segue com azimute de 95°57'01" e distância de 221,448m, segue até o ponto 59 de coordenada - E = 295084,2989m - N = 7474785,2337m; segue com azimute de 95°57'01" e distância de 169,189m, segue até o ponto 59A de coordenada - E = 295110,1454m -



N=7474782,5397m; agora, confrontando com Linha Férrea; segue com azimute de 132°27'00" e distância de 11,171m, segue até o ponto 59B de coordenada - E = 295118,3880m - N = 7474775,0000m; segue com azimute de 132°53'48" e distância de 12,854m, segue até o ponto 59C de coordenada - E = 295127,8043m - N = 7474766,2509m; segue com azimute de 134°59'20" e distância de 24,129m, segue até o ponto 59D de coordenada - E = 295144,8696m - N = 7474749,1921m; segue com azimute de 138°26'55" e distância de 32,800m, segue até o ponto 59E de coordenada - E = 295166,6257m - N = 7474724,6458m; segue com azimute de 141°10'01" e distância de 31,338m, segue até o ponto 59F de coordenada - E = 295186,2765m - N = 7474700,2341m; segue com azimute de 143°50'40" e distância de 24,575m, segue até o ponto 59G de coordenada - E = 295200,7755m - N = 7474680,3915m; segue com azimute de 146°09'15" e distância de 23,889m, segue até o ponto 59H de coordenada - E = 295214,0807m - N = 7474660,5506m; segue com azimute de 148°37'39" e distância de 23,910m, segue até o ponto 59I de coordenada - E = 295226,5281m - N = 7474640,1364m; segue com azimute de 151°10'28" e distância de 25,643m, segue até o ponto 59J de coordenada - E = 295238,8919m - N = 7474617,6705m; segue com azimute de 153°36'07" e distância de 26,556m, segue até o ponto 59K de coordenada - E = 295250,6989m - N = 7474593,8833m; segue com azimute de 155°37'40" e distância de 27,089m, segue até o ponto 59L de coordenada - E = 295261,8774m - N = 7474569,2087m; segue com azimute de 154°39'30" e distância de 5,909m, segue até o ponto 3F1 de coordenada - E = 295264,4065m - N = 7474563,8684m; agora confrontando com Caminho de Servidão; segue com azimute de 64°58'33" e distância de 21,738m, segue até o ponto 3G de coordenada - E = 295284,1037m - N = 7474573,0634m; segue com azimute de 45°39'28" e distância de 7,083m, segue até o ponto 3H de coordenada - E = 295289,1695m - N = 7474578,0143m; segue com azimute de 13°29'21" e distância de 14,548m, segue até o ponto 3I de coordenada - E = 295292,5629m - N = 7474592,1607m; segue com azimute de 344°28'37" e distância de 24,661m, segue até o ponto 3J de coordenada - E = 295285,9631m - N = 7474615,9218m; segue com azimute de 342°08'13" e distância de 28,195m segue até o ponto 3K de coordenada - E = 205277,3145m - N = 7474642,7575m; segue com azimute de 344°17'45" e distância de 73,473m, segue até o ponto 3L de coordenada - E = 205257,4275m - N = 7474713,4880m; segue com azimute de 8°40'51" e distância de 19,879m, segue até o ponto 3M de coordenada - E = 295260,4279m - N = 7474733,1394m; segue com azimute de 14°57'15" e distância de 22,222m, segue até o ponto 3N de coordenada - E = 295266,1622m - N = 7474754,6085m; segue com azimute de 74°10'50" e distância de 13,459m, segue até o ponto 3O de coordenada - E = 205279,1111m - N = 7474758,2775m; segue com azimute de 72°02'21" e distância de 16,321m, segue até o ponto 60A de coordenada - E = 295294,6368m - N = 7474763,3104m; agora, confrontando com Prop. de José Aparecido Ribeiro; segue com azimute de 95°57'01" e distância de 25,954m, segue até o ponto 61 de coordenada - E = 295320,4509m - N = 7474760,6198 m; agora, confrontando com Prop. de Prin S/A; segue com azimute de 96°31'14" e distância de 155,392m, segue até o ponto 62 de coordenada - E = 295474,8374 m - N = 7474742,9735m; segue com azimute de 95°12'07" e distância de 233,335m, segue até o ponto 63 de coordenada - E = 295707,2111m - N = 7474721,8179m; agora, confrontando com Faz. São Vicente de prop. de Rubens Paes de Barros; segue com azimute de 89°04'44" e distancia de 273,400m, segue até o ponto 64 de coordenada - E = 295980,5757m - N = 7474726,2134m; segue com azimute de 89°06'58" e distância de 73,825m, segue até o ponto 65 de coordenada - E = 296054,3921 m - N = 7474727,3523m; segue com azimute de 88°42'37" e distância de 192,231m, segue até o ponto 66 de coordenada - E = 206246,5744m - N = 7474731,6789m, segue com azimute de 126°41'45" e distância de 44,285m, segue até o ponto



67 de coordenada - E = 296282,0828 m - N = 7474705,2156m; segue com azimute de 144°43'08" e distância de 34,674m, segue até o ponto 68 de coordenada - E = 296302,1102m - N = 7474676,9101m; segue com azimute de 115°18'52" e distância de 95,957m, segue até o ponto 69 de coordenada - E = 296388,8532m - N = 7474635,8802m; segue com azimute de 132°50'01" e distância de 40,671m segue até o ponto 70 de coordenada - E = 296418,6787m - N = 7474608,2290m; segue com azimute de 146°37'16" e distância de 38,691m, segue até o ponto 71 de coordenada - E = 296439,9655m - N = 7474575,9199m; segue com azimute de 139°40'26" e distância de 91,518m, segue até o ponto 72 de coordenada - E = 296499,1905m - N = 7474506,1488m; segue com azimute de 221°32'23" e distância de 25,092m, segue até o ponto 73 de coordenada - E = 206482,5511m - N = 7474487,3675m; segue com azimute de 211°27'57" e distância de 25,680m segue até o ponto 74 de coordenada - E = 296469,1466m - N = 7474465,4642m, segue com azimute de 211°10'20" e distância de 119,662m, segue até o ponto 1 de coordenada - E = 296407,2077m - N = 7474363,0794m, chegando ao início desta descrição, estando o remanescente inserido na matrícula nº 77.831, do 1º Registro de Imóveis de Campinas-SP.

Da forma de aquisição do imóvel: i) Escritura Pública de Venda e Compra, de 05/04/2004, às fls. 236, Livro nº 139, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas - Cartórios de Sosas, Campinas-SP, não registrada à margem da matrícula, de parte ideal e determinada do imóvel, correspondente a 532.400,00m², denominada Gleba B, destacada do remanescente do imóvel rural denominado "Fazenda Palmeiras" com a área de 770.632,65m², em Campinas-SP, tendo por compradores José Moreira Martins e Sylvia Penereiro Pascoal; ii) Escritura de Permuta, de 05/04/2004, às fls. 243, Livro nº 139, do Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas - Cartório de Sosas, Campinas-SP, não registrada à margem da matrícula, tendo por permutantes/adquirentes do presente imóvel a executada Warmac e Tager Empreendimentos Imobiliários Ltda; e iii) Escritura Pública de Venda e Compra, de 11/07/2008, às fls. 087, do Livro 194, do Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Sosas, Campinas-SP, não registrada à margem da matrícula, tendo por objeto a aquisição integral do imóvel em questão pela executada Warmac.

Do laudo de avaliação e delimitação do imóvel: consoante Laudo Pericial de fls. 3295/3351 e seus esclarecimentos de fls. 3373/3381, devidamente homologado à fl. 3388, os direitos da executada Warmac, objeto de penhora, avaliação e do presente leilão, recaem sobre parte ideal do imóvel descrito, com área total de 532.400,00m², Gleba B, da Fazenda Palmeiras.

Localização: segundo certidão de fls. 3292 dos autos e Laudo Pericial de fls. 3295/3351, o imóvel encontra-se na Estrada Municipal Adelina Cerqueira Leite, s/n, em zona de expansão urbana, bairro Anhumas, Campinas-SP, próximo de áreas urbanizadas e distante aproximadamente 13 km do centro do município, sendo o acesso por meio de estrada pavimentada (asfalto), com condições boas para trafegabilidade, sendo os últimos 2 km realizados por via não pavimentada.

Ônus e observações: **Av.1**, em 14/03/1996, direito real de servidão de passagem; **Av.2**, em 14/03/1996, direito real de Servidão Convencional Perpétua e Servidão de Passagem; **Av.3**, em 14/03/1996, direito real de Servidão Convencional Perpétua e Servidão de Passagem; **R.04**, em



04/06/1996, transmissão da propriedade do imóvel, em razão do falecimento do proprietário anterior, aos herdeiros, Carlos de Barros Sampaio Vianna, casado com Maria de Jesus Vieira Sampaio Vianna, e Fernando Barros Sampaio Vianna, em proporções iguais; **Av.5**, em 14/01/1999, desmembramento de uma área de 65.831,85m², com a abertura da matrícula nº 86.988, do 1º CRI Campinas-SP, remanescendo 770.632,65m²; **Av.6**, 05/11/1999, destaque de área com 26.414,50m², para a qual foi aberta a matrícula nº 89.556, do 1º CRI Campinas-SP; **Av.7**, em 03/01/2018, informação de que a escrituração passa a compor apenas uma sequência de fichas, com a renumeração das folhas de imóveis, aquisições e ônus, e a inutilização dos espaços em branco; e **Av.8**, em 03/01/2018, penhora exequenda dos direitos de propriedade da executada Warmac sobre o imóvel, derivados de títulos ainda não registrados.

Objeto e descrito na **matrícula nº 77.831**, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas-SP. **Código do imóvel junto ao INCRA e RFB** (em área maior): 624.047.273.422-1 e 0.269.918-4, respectivamente.

Avaliação: R\$ 21.730.000,00 em junho de 2025, que atualizado pela Tabela Prática de Débitos Judiciais do E. TJSP perfaz R\$ 22.399.060,28, e será atualizado à data do leilão.

Incidentes, recursos e observações processuais: às fls. 2918/2952, há petição do Município de Valinhos-SP informando a existência de débitos relativos a outros imóveis no importe de R\$ 425.420,71, que foi admitida como terceira interessada pela r. decisão de fl. 2956; e às fls. 3055/3067, há petição de Aline Cristina Piovezana, alegando ser credora da executada nos autos nº 0007024-89.2011.8.26.0650. Verificou-se a existência das seguintes penhoras no rosto dos autos: i) fls. 3008/3011, oriunda do processo nº 1502366-35.2017.8.26.0650; ii) fls. 3064/3067, oriunda do processo nº 1502023-34.2020.8.26.0650; e iii) fls. 3140/3141, oriunda do processo nº 1501441-97.2021.8.26.0650, as três do Setor de Execuções Fiscais de Valinhos-SP. Às fls. 3216/3218, consta informação de existência de georreferenciamento certificado pelo INCRA ainda não levado a registro, datado de 08/03/2013 e sob nº 081303000076-14 INCRA-SNCI. Segundo informações dos autos e em pesquisa aos distribuidores forenses, os Embargos à Execução nº 1112910-56.2014.8.26.0100 foram improvidos, o que foi mantido pelo E. TJSP, sobrevivendo o Agravo em Recurso Especial nº 135831/SP, que transitou em julgado e teve a baixa definitiva em 02/04/2024. **Hipoteca declarada ineficaz:** consta de fls. 814/815 escritura de hipoteca dos direitos objeto do presente leilão em favor de Eurofarma - Construção Civil Ltda, a qual foi declarada ineficaz por força da r. decisão de fls. 982/983, que transitou em julgado.

Da situação de ocupação/possessória do imóvel: consta dos autos às fls. 3146/3206, 3231/3239, 3256/3262, 3295/3351 e 3373/3381, laudos e esclarecimentos da Sra. Perita Judicial Eng. Maíra de Moraes Modotti, CREA nº 5.063.173.950, que diligenciou e avaliou o imóvel cujos direitos são objeto do leilão: i) 1ª diligência em data de 05/12/2023, que cuidou de 426.608,00m², conforme planta de fls. 3151, 3153, 3168/3171, que se limitou a consignar que "...o imóvel encontra-se em zona de expansão urbana e próximo de áreas urbanizadas, porém ainda com exploração predominantemente rural" (fl. 3161). Diante da arguição de divergência de metragem do imóvel em questão haja vista que a documentação suporte aponta que o mesmo possui 532.400,00m², sobrevieram os esclarecimentos periciais de 3231/3239 e 3256/3262, o



laudo pericial de fls. 3295/3351, oportunidade em que se procedeu à 2ª vistoria, e posteriormente os esclarecimentos de fls. 3373/3381; e ii) 2ª diligência em data de 27/05/2025, que cuidou de 532.400,00m² (ou seja, além dos 426.608,00m² da 1ª primeira diligência, mais 105.792,00m²). Nesta oportunidade (2ª diligência), a Sra. Perita anotou: ii.a) “durante vistoria, foi possível observar que aproximadamente 44% do imóvel teve sua exploração alterada de pastagem para agricultura” (fl. 3315); e ii.b) verificou-se a existência nos acima referidos 105.792,00m² de um pesqueiro que “... estava parte abandonado e parte fechado”, bem como a existência de algumas casas, que segundo informado pelo Sr. Luiz (pedreiro que se encontrava no local), pertencem a terceiros.

Das datas do(s) leilão(ões) judicial(is) e do valor de venda: O leilão será realizado por meio eletrônico, através da gestora **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br -, o **1º LEILÃO** terá início no dia **22 de Maio de 2026**, às **14h00**, e término em **09 de Junho de 2026**, às **14h00**, oportunidade em que somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao da avaliação, devidamente atualizados pela Tabela Prática de Débitos Judiciais do E. TJSP; não havendo licitantes na primeira apregoação seguir-se-á, sem interrupção, o **2º LEILÃO**, que se iniciará no dia **09 de Junho de 2026**, às **14h01**, e se encerrará em **23 de Julho de 2026**, às **14h00**, ocasião em que não serão aceitos lances inferiores a **50%** (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação.

Cadastro: O interessado deverá se cadastrar e apresentar as informações e documentação exigidas na plataforma **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br - e requerer, se o caso, a habilitação específica para este leilão. Caso o interessado figure como parte em algum processo judicial, especialmente no polo passivo, deverá apresentar certidão de objeto e pé, e, após consultas e análise, seu cadastro poderá ser recusado. O prazo para análise e conferência da documentação e eventual liberação do cadastro é de até 72 (setenta e duas) horas, e é contado a partir da recepção de todas as informações e documentos exigidos.

Da oferta de lance(s): Durante o leilão judicial eletrônico, os lances deverão ser oferecidos diretamente através do sistema gestor **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br - e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real da(s) oferta(s). Fica vedado o cadastramento e participação dos agentes elencados no artigo 890, do CPC.

Pagamento e recibo de arrematação: O(s) arrematante(s) deverá(ão) efetuar o pagamento do preço do(s) bem(ns) arrematado(s), no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo(s) Leiloeiro(s). Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Se o credor optar pela não adjudicação (artigo 876, CPC), participará do leilão judicial na forma da Lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço se for o único credor, até o valor atualizado do débito, mas se o valor exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação (artigo 892, § 1º, CPC).

Da comissão: O arrematante deverá pagar o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o



preço da arrematação a título de comissão de Leiloeiro, que não está incluso no lance, mediante depósito bancário (artigo 884, § único, CPC). A comissão de Leiloeiro não será devolvida ao arrematante em hipótese nenhuma, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante, devidamente deduzidas as despesas incorridas.

Pagamento à vista: O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC).

Pagamento parcelado: O interessado em adquirir o(s) bem(ns) penhorado(s) em prestações deverá apresentar ao(a) Leiloeiro(a), por escrito, e igualmente perante a plataforma **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br - proposta de parcelamento do valor da arrematação, que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, I e II, do CPC, mediante e a partir de 25% (vinte e cinco por cento) à vista e o restante em até 30 (trinta) meses. Contudo, na hipótese exclusiva (e somente neste caso) de não haver proposta de parcelamento até o início do 2º Leilão, a possibilidade de pagamento parcelado se estenderá até o encerramento do 2º Leilão, através da apresentação de lance parcelado junto à plataforma **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br -, respeitada a prevalência do lance à vista (artigo 895, § 7º, CPC). O interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC), as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC), consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (dez por cento) sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC), e, para eventual hipótese de inadimplemento, declarar sua ciência sobre a possibilidade da parte credora pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, do CPC). A comissão de 5% (cinco por cento) de Leiloeiro não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista.

Auto de Arrematação: O auto de arrematação somente será assinado pelo MM. Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e comissão. Na hipótese de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 270, das NSCGJ do E. TJSP. Após assinado pelo MM. Juiz, pelo arrematante e pelo(s) Leiloeiro(s), será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que sejam julgados procedentes os embargos do executado ou ação autônoma que trata o § 4º, do artigo 903, do CPC.

Carta de Arrematação: Decorrido o prazo de 10 (dez) dias úteis, previsto no § 2º do artigo 903, do CPC, sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º do mesmo dispositivo, será expedida a carta de arrematação.

Débitos tributários: Débitos tributários ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do artigo 130, § único, do Código Tributário Nacional (CTN).

Outros débitos e obrigações: Aplicar-se-á o artigo 908, do CPC, que dispõe: "Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das



respectivas preferências. § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. § 2º Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora”, inclusive e não somente os débitos condominiais/associativos, de modo que o adquirente receberá os bens livres de quaisquer ônus. Eventual hipoteca extingue-se com a arrematação, na forma do artigo 1499, VI, do Código Civil (CC), operando-se a sub-rogação do direito real no preço e transferência do bem ao adquirente livre e desembaraçado de tal ônus por força do efeito purgativo do gravame.

Publicação do edital: O presente edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br -, e será acompanhado de descrição detalhada e, sempre que possível, ilustrada do(s) bem(ns), em conformidade com o § 2º, do artigo 887, do CPC.

Intimação do(s) executado(s), corresponsável(is) e interessado(s): Serão cientificados do dia, hora e local da alienação judicial por intermédio de seus advogados, em caso de representação incluindo nome do patrono, ficando os mesmos intimados das designações supra pelo presente edital, nos termos do artigo 889, I e § único, do CPC, que dispõe que “se o Executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão”. Eventuais credores preferenciais do(s) executado(s) ficam, desde já, intimados da data e horário do(s) leilão(ões) e do prazo de se habilitarem em seus respectivos créditos (art. 804, CPC). Os participantes do leilão não poderão alegar desconhecimento das cláusulas deste edital para se eximirem das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal, na forma do artigo 358, do Código Penal.

Informações: Poderão ser obtidas pessoalmente no Ofício em que tramita a ação ou através do e-mail contato@tenleilao.com.br ou telefone 11-4195-8444.

Disposição Final: O(s) bem(ns) e suas benfeitorias será(ão) vendido(s) em caráter AD CORPUS e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica. Correrão por conta do(s) arrematante(s) as despesas e os custos relativos à desmontagem, transporte, desocupação e quaisquer outros provenientes da aquisição, tais como expedição e registro de Carta de Arrematação, custas, taxas e emolumentos, averbações, Imposto de Transmissão - ITBI, etc. Dado e passado nesta cidade.

São Paulo, 09 de abril de 2026

Giovanna Tavares Martins Kerry - Leiloeira Oficial - JUCESP 1324 – www.tenleilao.com.br

Roberto Mauro - Leiloeiro Oficial - JUCESP 456 – www.tenleilao.com.br

Dr. **André Augusto Salvador Bezerra**, MM. Juiz de Direito

