

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)

Ao Dr. Guilherme Cavalcanti Lamêgo, M.M. Juiz de Direito da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSA, com fulcro nos arts. 879 a 903, do Novo CPC Lei nº 13105/15, regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, PAULO MARCELO SILVA ALMEIDA, matriculado na Jucesp sob n.º 1.308, com endereço profissional na Rua Jonas Ferreira Guimarães nº 184, 3º andar, sala 2 do Galpão 3 em Cidade Aracília, Guarulhos/SP, km 207 – Rodovia Presidente Dutra, Centro Industrial CEP 07250-025, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO N.º. 0910107-46.1998.8.26.0100 - CLASSE: Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE: MASSA FALIDA DE AUTOPOUP ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA (CNPJ nº 52.170.966/0001-70), na pessoa de sua síndica EXATA'S PERÍCIAS E ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA. (CNPJ nº 34.568.374/0001-20). **EXECUTADOS:** ELIAS DE PAULA FERREIRA (CPF nº 067.950.088-00), MARIA EDILIA BENSI (CPF nº 793.118.738-53), MARIA EMILIA PEREIRA BENSI (CPF nº 170.640.658-43), EDSON APARECIDO PEREIRA (CPF nº 054.221.258-78), FABRICIO ARRUDA DE PAULA PEREIRA (CPF nº 054.757.021-01), FELIPE ARRUDA DE PAULA PEREIRA (CPF nº 404.036.728-64); bem como seus cônjuges, se casados forem; e ESPÓLIO DE NEUSA RODRIGUES BORGES PEREIRA. **ADMINISTRADOR JUDICIAL:** EXATA'S PERÍCIAS E ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA. **USUFRUATUÁRIOS:** JOÃO BENCE e seu cônjuge ANA DE SOUZA LEITE. **INTERESSADOS:** PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA BONITA/SP (CNPJ nº 45.520.821/0001-84); e MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO. **ADVOGADOS:** MARIO FERNANDES NETO (OAB 283787/SP), MARCIO JUNIOR NUNES DA SILVA (OAB 180070/MT), SARAH LORENA BENSI LOBREGAT (OAB 410999/SP), LARISSA ARANTES MATHOZO CASALE (OAB 401683/SP), JUSUVENNE LUIS ZANINI (OAB 399243/SP), MATHEUS

CORREIA DOS SANTOS ARAUJO (OAB 357369/SP), RONAN JOSE DE SOUSA MIRANDA (OAB 339527/SP), DANIEL JOVANELLI JUNIOR (OAB 212731/SP), GLADYS FRANCISCO (OAB 101532/SP), PAULO WAGNER BATTOCHIO POLONIO (OAB 96851/SP), CLEIDE MARIA MORETI (OAB 89637/SP), JORGE TOSHIHIKO UWADA (OAB 59453/SP), JULIO NOBUTAKA SHIMABUKURO (OAB 37023/SP), EDER LEANDRO VEROLEZ (OAB 249441/SP), IVAN LOPES TEIXEIRA (OAB 222756/SP).

DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos totalizam R\$ 389.998,08 (**trezentos e oitenta e nove mil, novecentos e noventa e oito reais e oito centavos**) em maio/2024, de acordo com a planilha de cálculo juntada às fls. 878. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

DO BEM: NUA PROPRIEDADE da Casa nº 48 da Rua Constantino Frollini, e seu respectivo terreno correspondente ao lote nº 26 da quadra "I" do loteamento Núcleo Habitacional de Barra Bonita, situado nesta cidade cadastrado como setor 3, quadra 248, lote nº 26, na Prefeitura Municipal, com a área superficial de 256,00 metros quadrados, confrontando de quem da via pública olha para o imóvel, pela frente com a mencionada via pública, onde mede 20,00 metros; do lado direito com o lote nº 15 onde mede 12,00 metros; do lado esquerdo com o lote nº 35 onde mede 17,65 metros; e nos fundos com o lote nº 25 onde mede 17,65 metros. Os lados de 17,65 metros do lote acima descrito são compostos de dois segmentos, sendo um de 12,00 metros e outro de 5,65 metros. **Observação:** Consta no Laudo de avaliação de fls. 285/297 e fls. 361/370 dos autos 3004315-74.2013.8.26.0063, que a área construída no imóvel acima é de 145,97m² e que se trata de um imóvel misto (residencial e comercial). **MATRÍCULA Nº 3.294** do Cartório de Registro de Imóveis de Barra Bonita/SP. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Constantino Frollini nº 48, Vila Habitacional de Barra Bonita, Barra Bonita/SP. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$177.913,07 (cento e setenta e sete mil, novecentos e treze reais e sete centavos), avaliado em novembro/2024. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 192.028,60 (**cento e noventa e dois mil, vinte e oito reais e sessenta centavos**), em maio de 2026. devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIA:** Maria Edilia Bense (executada).

OBSERVAÇÃO: Todas as providências e custas relacionadas a desocupação do imóvel (seja do antigo proprietário e/ou eventual inquilino e/ou eventual ocupante), serão providenciadas e arcadas exclusivamente pelo arrematante.

ÔNUS: **R.3 – USUFRUTO** em favor de João Bence e seu cônjuge Ana de Souza Leite, que se extinguirá na falta de ambos. **Av.4 PENHORA** exequenda.

DÉBITOS FISCAIS: Não foi possível apurar a existência de eventuais débitos tributários que recaem sobre o imóvel, razão pela qual se faz necessária a **intimação da Prefeitura Municipal de Barra Bonita/SP**.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, nada tendo a opor quanto a vícios aparentes ou ocultos, nos limites do regime da arrematação judicial, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a arrematação e o respectivo auto homologado, eventuais penhoras, arrestos, indisponibilidades e demais gravames inscritos nas matrículas serão cancelados pelo RGI mediante mandado judicial específico, após comprovadas nos autos as intimações previstas no art. 889 do CPC e inexistindo decisão contrária e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que a notificação será procedida pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC. As notificações aos

órgãos e Juízos de origem serão providenciadas pelo Leiloeiro, com a juntada das comprovações.

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL: Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

MEACÃO: Nos termos do Art. 843, do CPC, 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.

LEILÃO - DATAS:

- O 1º leilão terá início em **13/07/2026** a partir das 14:00 horas com encerramento às 14:00 horas em **27/07/2026** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção;
- O 2º leilão que se encerrará em **10/08/2026** a partir das 14:00 horas, com lances a partir de **50% (cinquenta por cento)** da avaliação atualizada. Caso não haja lance no 2º Leilão, seguirá sem interrupção;
- O 3º leilão que se encerrará em **24/08/2026** a partir das 14:00 horas, **onde serão aceitos os maiores lances ofertados, conforme preceitua o §3º-A do art. 142 da Lei 11.101/05, por analogia, nos termos da decisão de fls. 1.147/1.149 dos autos.**

OBSERVAÇÃO: Nos termos da decisão de fls. 1.147/1.149 dos autos, **os lances em terceira chamada serão condicionais**, devendo o pagamento ser efetuado apenas após homologação

do juízo, que analisará a viabilidade e conveniência da proposta. **Na primeira e segunda praça**, com a aceitação do lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado e vinculado a este juízo (art. 18 do Prov. CSM n. 1625/2009), e o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar o depósito, observando-se a faculdade concedida pelo §1º do art. 895 do CPC.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial PAULO MARCELO SILVA ALMEIDA – JUCESP nº 1.308.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.upleilao.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado. As notificações pessoais previstas no art. 889 do CPC serão realizadas independentemente da publicação deste edital.

PAGAMENTO DO LOTE: O pagamento poderá ser à vista ou parcelado, nos termos do art. 895 do CPC. Na hipótese de parcelamento, o interessado deverá formular proposta **expressa antes do encerramento do leilão**, conforme estabelece o artigo 895 incisos I e II do CPC, com entrada mínima de 25% e o saldo em até 30 parcelas mensais e sucessivas, corrigidas pela Tabela Prática do TJ/SP e acrescidas de juros de 1% ao mês, garantindo a proposta por fiança bancária, seguro-garantia judicial ou hipoteca do próprio bem. O inadimplemento de qualquer parcela acarretará vencimento antecipado do saldo, perda dos valores pagos em favor da execução e demais sanções legais. Ressalva-se expressamente que a apresentação de lance à vista de acordo com o artigo 895 §7º do CPC prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro é de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação paga pelo arrematante em 24 horas, não incluída no valor do lance, nos termos da Res. CNJ 236/2016, através de guia de depósito bancário. Consumada a arrematação nos termos do art. 903 caput do CPC a arrematação é considerada perfeita, acaba e irrevogável, ressalvadas as situações previstas no art. 903 §1º do CPC.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de 5% (**cinco por cento**) sobre o valor do acordo, remissão ou adjudicação, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do CPC, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

DESISTÊNCIA DA ARREMATÇÃO: O arrematante que injustificadamente frustrar a arrematação, não comprovar as hipóteses do artigo 903 §5º incisos I, II e III, deixar de honrar o lance ofertado ou descumprir as condições previstas neste edital ficará sujeito ao pagamento de multa a ser fixada pelo MM. Juízo, sem perdas e danos e demais cominações cabíveis.

ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens 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 CPC). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

VISITAÇÃO: Desde que previamente autorizada a visitação, esta deverá ser agendada junto ao Leiloeiro, por meio do e-mail comercial@upleilao.com.br, Fica, desde já, autorizado o acompanhamento por Oficial de Justiça e, se necessário, o auxílio de força policial para cumprimento da diligência. Tratando-se de imóvel desocupado, autoriza-se, ainda, que o Leiloeiro se fazer acompanhar por chaveiro, a fim de viabilizar o acesso ao bem. Outrossim, ficam igualmente autorizados os prepostos do Leiloeiro, devidamente identificados, a realizara captação de imagens e demais registros fotográficos diretamente no local, para posterior disponibilização no portal eletrônico do leiloeiro, com o objetivo de proporcionar aos licitantes

o pleno conhecimento das características do bem. Na hipótese de impossibilidade de obtenção de imagens “in loco”, por qualquer motivo, poderá o leiloeiro utilizar imagens meramente ilustrativas, tais como aquelas extraídas de plataformas digitais públicas, a exemplo do Google Maps, as quais possuem caráter exclusivamente informativo e aproximativo. Conforme o Art. 889 do CPC/2015, uma vez notificados, compete aos interessados a prévia verificação das condições do bem, inclusive mediante visitação, presumindo-se que a arrematação se dá no estado em que se encontra.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse (art. 901 §1º do CPC), que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante com o art. 903, § 3º, do CPC.

SISTEMA - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos:

- I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for);
- II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

LANCES: 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. 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 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 CPC).

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site www.upleilao.com.br, do endereço de e-mail: comercial@upleilao.com.br ou número de telefone: (11) 99646-6233.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: As intimações pessoais exigidas pelo art. 889 do CPC (partes, cônjuge, coproprietário, credores com garantia real e demais interessados) serão realizadas. A publicação deste edital, em rede mundial de computadores, na forma do art. 887 §2º, do CPC, supre a ciência apenas na hipótese de incurso das intimações pessoais. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.upleilao.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e sanções civis, processuais e penais cabíveis no CPC, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 3 de junho de 2026

Dr. Guilherme Cavalcanti Lamêgo

Juiz de Direito