

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO

1. Edital de 1ª e 2ª Praça do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação: **FABIO ROGERIO EMIDIO LOIOLA**, CPF/MF sob o nº 461.949.594-87, e **seu cônjuge se casado for**, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0001956-19.2020.8.26.0271, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro de Itapevi/SP, promovido por **DE PAULA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SOCIEDADE SIMPLES LIMITADA**, CNPJ/MF sob o nº 49.515.596/0001-51. TERCEIRA INTERESSADA: **CELIA FATIMA GASQUES CAMPOY DE LOIOLA**, CPF/MF sob o nº 143.428.158-26.

1.1. A MM. Dra. DANIELE MACHADO TOLEDO, Juíza de Direito, FAZ SABER a todos quanto virem ou dele. conhecimento tiver e interessar possa, nos termos do artigo 882 e seguintes, do Código de Processo Civil e regulamentado pelo Provimento CSM n.1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do "Gestor Judicial" www.jikalleiloes.com.br, portal de leilões eletrônicos, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

2. **DO BEM** – O bem será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte, transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto a MM. Juízo da Causa.

3. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.jikalleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos disponíveis e a descrição detalhada do imóvel a ser apreçoado.

4. **DO LEILÃO**- O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.jikalleiloes.com.br , o 1º Leilão terá início no dia **04/11/2025 às 14h40**, e **se encerrará dia 07/11/2025 às 14h40**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se á sem interrupção o **2º Leilão**, e **se encerrará no dia 03/12/2025 às 14h40**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data da alienação judicial.

5. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O Leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. LUCIANA CAPECHI SILVA GULLICH, matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 1263.

6. **RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS AQUISITIVOS.** Matrícula nº 21.817 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP: Uma área de terras, com a área de 4.980,00 metros quadrados, desmembrada de maior área conhecida por "Sítio da Saudade" designada para efeito de localização por LOTES NºS 08 e 10 DA QUADRA 7 (sete), da planta particular de Cecília Briquet, situada no município de Itapevi, comarca de Cotia, Estado de São Paulo, em zona urbana, localizada ao lado esquerdo de quem segue pela Rodovia Estadual São Paulo – Itapevi na altura do KM. 36, medindo e confrontando da seguinte forma de conformação irregular, fazendo frente para um caminho antigo, também conhecido por Estrada Velha, onde mede a partir de um marco de cimento colocado no cruzamento da citada estrada com outro caminho antigo, conhecido por Estrada da Granja, no rumo SE, mede 90,00 metros, ao lado esquerdo, confrontando com o lote nº 2 da mesma quadra, de propriedade de Cecília Briquet, no rumo magnético de mais ou menos 41ºSW, mede 44,00 metros e nos fundos confrontando com Roberto Farina, no rumo magnético de mais ou menos, 58º SW mede 47,00 metros, encerrando a área referida de 4.980,00 metros quadrados. Inscrição Prefeitura do Município de Barueri: 23.141.63.87.0056.00.000. Consta: R.3. Que o imóvel retro foi loteado com a denominação de "Chácaras Santa Cecilia I", quadra "Q", com 31 (trinta e um) lotes, com a área de 3.996,00 m² (três mil, novecentos e noventa e seis metros quadrados), e Rua 13, com a área total de 984,00 m² (novecentos e oitenta e quatro metros quadrados); AV.04. A rua 13 passou a denominar-se Rua Água Doce; AV.07. Indisponibilidade expedida pelo 1º Ofício Cível de Barueri/SP, Processo nº



00103834820028260299; **AV.08.** Indisponibilidade expedida pelo 1º Ofício Cível de Barueri/SP, Processo nº 2990120055127640000000000; **AV.09.** Indisponibilidade expedida pelo 1º Ofício Cível de Barueri/SP, Processo nº 2990120055127638000000000; **AV.10.** Indisponibilidade expedida pelo 1º Ofício Cível de Barueri/SP, Processo nº 05018612320128260299; **AV.11.** Indisponibilidade expedida pelo 1º Ofício Cível de Barueri/SP, Processo nº 05009293520128260299; **AV.12.** Indisponibilidade expedida pelo 1º Ofício Cível de Barueri/SP, Processo nº 05009482012; **AV.13.** Indisponibilidade expedida pelo 1º Ofício Cível de Barueri/SP, Processo nº 05091011020058260299; **AV.14.** Indisponibilidade expedida pelo 1º Ofício Cível de Barueri/SP, Processo nº 05013243220098260299; **AV.15.** Indisponibilidade expedida pelo 1º Ofício Cível de Barueri/SP, Processo nº 29901200100270; **AV.16.** Indisponibilidade expedida pelo 1º Ofício Cível de Barueri/SP, Processo nº 299012001004270; **AV.17.** Indisponibilidade expedida pelo 1º Ofício Cível de Barueri/SP, Processo nº 00113119620028260299; **AV.18.** Indisponibilidade expedida pelo 1º Ofício Cível de Barueri/SP, Processo nº 05035175920058260299; **AV.19.** Indisponibilidade expedida pelo 1º Ofício Cível de Barueri/SP, Processo nº 00042745220018260299; **AV.20.** Indisponibilidade expedida pelo 1º Ofício Cível de Barueri/SP, Processo nº 00009141719988260299; **AV.21.** Indisponibilidade expedida pelo 1º Ofício Cível de Barueri/SP, Processo nº 05009475620128260299; **AV.22.** Indisponibilidade expedida pelo 1º Ofício Cível de Barueri/SP, Processo nº 050094234201288260299.

6.1- AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 140.600,00 (cento e quarenta mil e seiscentos reais), válido para Março de 2024, que será atualizada até a data do início da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta no laudo avaliativo: “Trata-se de uma propriedade residencial. É uma região apropriada para residências e outros. O acesso à propriedade se dá pela Rua: Beatriz Rufino Bispo nº 817, sendo todo percurso em asfalto, classificado como bom o mesmo. A vizinhança residencial do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública. O imóvel avaliando, terreno declive e com 2 (duas) propriedades. Sendo duas na parte plana e outra na parte declive, que se contem, a primeira casa nível superior com paredes levantadas sem término final contendo 5 (cinco) cômodos, possuindo também uma garagem coberta; seguindo o nível inferior descendo uma escada em alvenaria simples, adentrando na casa no nível inferior, uma casa com 3 (três) cômodos e banheiro, na lateral da propriedade esta que se encontra em avaliação contém um terreno declive da mesma propriedade.”

6.2 ÔNUS: É ônus do interessado, entretanto, a verificação do bem oferecido à venda, seu estado de conservação, bem como eventuais dívidas pendentes perante os órgãos públicos (Provimento CSM nº 1625/2009, artigo 9º).

7. DOS DÉBITOS: Consta débitos de IPTU no valor de R\$ 1.753,08 (um mil, setecentos e cinquenta e três reais e oito centavos), atualizados até dezembro de 2023. Eventuais ônus sobre os bens correrão por conta do arrematante, exceto débitos fiscais e tributários, nos termos do artigo 130, caput, e parágrafo único do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. (artigo 908, §1º CPC).

7.1. DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 181.577,34 (cento e oitenta e um mil, quinhentos e setenta e sete reais e trinta e quatro centavos).

8. DA INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do requerido não se realizar por meio de seu advogado ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

9. CONDIÇÕES DO SISTEMA: O sistema estará disponível para recepção de lances no sitio www.jikalleiloes.com.br, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). 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. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 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 ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel. (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). 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 e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar os bens 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 Código de Processo Civil).

10. CADASTRO: 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.

11. DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, sob pena de se desfazer a arrematação.

11.1 - DO PAGAMENTO PARCELADO - De acordo com o artigo 895, do Código de Processo Civil é permitido ao arrematante efetuar o pagamento do bem em prestações, seja pelo preço de avaliação no primeiro leilão ou por preço não considerado vil no segundo leilão, desde que ofertado pelo menos 25% do valor à vista, com as garantias previstas no referido artigo e corrigido monetariamente pelo índice da tabela oficial aplicável aos cálculos judiciais (tabela prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais), contudo, o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).

12. DA PROPOSTA - Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, endereçado a juridico@jikalleiloes.com.br, até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015, contendo que o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC).

12.1. PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação; (Art. 895, parágrafos 4º e 5º do CPC).

12.2. DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar a JIKAL LEILÕES, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, através de depósito na conta de titularidade do leiloeiro. A comissão devida não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

12.3. REMIÇÃO DA EXECUÇÃO e ACORDO - Em caso de remição ou acordo, após a publicação do edital, fica o executado obrigado a pagar os custos do leiloeiro, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ.



Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital fica o requerido supracitado e demais interessados intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

FALECONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Guarani, 266, Loja 11, Bom Retiro - São Paulo/SP ou pelos nossos canais de atendimento: 11 4550-3677 ou 11 97101-5577, comercial@jikalileiloes.com.br.

São Paulo, 20 de Setembro de 2025.

Dra. Daniele Machado Toledo

Juíza de Direito

