

Juizado Especial Cível do Foro da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **ROBERTO JOAQUIM DA SILVA FILHO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 464.056.148-24; **SAMANTA BAYLÃO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 464.056.148-24; **DENISE BASSAN**, inscrita no CPF/MF sob o nº 456.324.738-30; **RENAN ROBERTO DALLA PRIA (depositário)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 446.665.718-17; **SANDRA MARGARETE ALVES BAYLÃO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 338.590.338-67; **FRANCISCO BAYLAO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 043.828.888-24; **bem como da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04.

A Dra. Renata Lima Ribeiro Raia, MM. Juíza de Direito do Juizado Especial Cível do Foro da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução De Título Extrajudicial** ajuizada por **DENISE MARINA RAIMUNDO RAMALHO (depositária do imóvel da matrícula 10.995)** em face de **ROBERTO JOAQUIM DA SILVA FILHO - Processo nº 4000695-44.2025.8.26.0539**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel 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.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.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.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 21/09/2026 às 14:30 h** e se encerrará **dia 24/09/2026 às 14:30 h**, 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**, que terá início no **dia 24/09/2026 às 14:31 h** e se encerrará no **dia 14/10/2026 às 14:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como

os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

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 através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% 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, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro 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, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: LOTE Nº 01: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 25.849 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARIRI/SP - IMÓVEL: Um terreno compreendendo o Lote nº 14, da Quadra J, do loteamento denominado "JARDIM PAVÃO", nesta cidade de Bariri-SP, de formato geométrico regular, com destinação residencial; de quem da via pública olha para o lote, mede 6,00 metros de frente, confrontando com a Rua D (lado ímpar); daí, deflete à direita, desta por 90º00'00", e segue pela lateral esquerda, numa distância de 25,50 metros, confrontando com o Lote nº 15; daí, deflete à direita deste ponto 90º00'00" e segue pelos fundos, numa distância de 6,00 metros, confrontando com a propriedade de Valter Aparecido Pavão (Matrícula 16.411); daí, deflete à direita deste ponto 90º00'00" e segue pela lateral direita, numa distância de 25,50 metros, confrontando com o Lote nº 13; terreno esse distante 89,00 metros do cruzamento com a Rua E; encerrando uma área de 153,00 metros quadrados. **Consta na Av.01 desta matrícula** restrições urbanísticas. **Consta na Av.04 desta matrícula** que as Ruas D e E, receberam as denominações de Rua

Helena Pavon Canal, e Rua Rosa Pazelli Pavão. **Consta na Av.08 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária a CAIXA ECÔNOMICA FEDERAL-CEF. **Consta na Av.09 desta matrícula** a construção de um prédio residencial com 57,20 m que recebeu o nº 243 da Rua Helena Pavon Canal.

Cadastro nº 21919.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 190.000,00 (Cento e noventa mil reais) para maio de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE Nº 02: MATRÍCULA Nº 10.995 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARIRI/SP - IMÓVEL: UM TERRENO, urbano, sem benfeitorias, correspondente a parte do lote nº 26 da quadra 25, do loteamento JARDIM SANTA ROSA, designado lote B, situado nesta cidade e Comarca de Bariri, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Osório Oréfice, lado par, distante 3,50 metros em reta mais 14,14 metros em curva do alinhamento da Rua Vereador Gabriel Mugnaier, lado par, medindo e confrontando-se: 12,50 metros pela frente, confrontando com a referida Avenida Vereador Osório Oréfice; 12,50 metros pelos fundos, confrontando com o lote nº 25; 15,00 metros pelo lado direito, confrontando com o lote nº 01; e 15,00 metros pelo lado esquerdo, confrontando com a outra parte do lote nº 26 da quadra 25, de propriedade de Maria Neusa Braz Policarpo e seu marido, encerrando a área de 187,50 metros quadrados.

Consta no evento 200 dos autos que sobre o terreno foi construído um prédio residencial que recebeu o número 160 na via pública indicada

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 220.000,00 (Duzentos e vinte mil reais) para maio de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 67.357,75 (maio/2026).

São Paulo, 07 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Renata Lima Ribeiro Raia
Juíza de Direito