

5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jundiaí/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário MOISÉS DOS SANTOS PAES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 065.238.528-14; e **sua mulher MARIA LIGIA MARTINS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 178.866.928-29; e **do interessado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DOS MANACÁS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 66.072.059/0001-01.

A Dra. Bruna Carrafa Bessa Levis, MM. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jundiaí/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 **LOOPI PLATAFORMA DE INVESTIMENTO COLETIVO E SEGURADORA DE CRÉDITOS S.A.** em face de **MOISÉS DOS SANTOS PAES e outra - Processo nº 1001976-10.2019.8.26.0309**, 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 31/07/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 03/08/2026 às 15:00 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 03/08/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 24/08/2026 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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 **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU 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. O

exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º, do CPC).

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 guia de depósito 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 e, 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: MATRÍCULA Nº 106.282 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JUNDIAÍ/SP - IMÓVEL: UNIDADE nº 11 da QUADRA C do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DOS MANACÁS - Fase II, sito à AVENIDA CASSATELLA, n. 695, Bairro de IVOTURUCAIA, cidade e comarca de Jundiaí, contendo uma área construída de 254,64 metros quadrados, área útil no terreno de 5.160,49 metros quadrados, área comum no terreno de 1.280,60 metros quadrados e uma área total da unidade de 6.441,09 metros quadrados, correspondendo a fração ideal no terreno de 0,62%, medindo 31,81 metros de frente para a RUA UM, daí deflete à direita e segue em curva por um desenvolvimento de 10,47 metros; do lado direito mede 128,91 metros fazendo divisa com a UA 12; do lado esquerdo mede 129,34 metros fazendo divisa com a UA 10 e nos fundos 42,13 metros fazendo divisa com o sistema de lazer 1, perfazendo 5.160,49 metros quadrados. **Consta na Av.01 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula está gravado com uma área de Reserva Florestal Obrigatória Capoeira, localizada nos fundos da UA, com 46,00 metros de profundidade, 45,00 metros de frente e 42,12 metros nos fundos, perfazendo 1.980,00 metros quadrados. **Consta na Av.04 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado

depositário o executado. **Consta na Av.05 desta matrícula** que o regime jurídico do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DOS MANACAS FASE II, passou a ser de CONDOMÍNIO DE LOTES, passando esta unidade autônoma a possuir as seguintes áreas: Área útil no terreno de 5.160,49m², área comum no terreno de 1.280,60m², e uma área total da unidade de 6.441,09m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,62%

Contribuinte nº 99.024.0075. Consta no site da Prefeitura de Jundiaí/SP débitos tributários no valor de R\$ 31.911,17 (27/05/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 2.947.535,39 (dois milhões novecentos e quarenta e sete mil quinhentos e trinta e cinco reais e trinta e nove centavos) para maio de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação às fls.325/328 no valor de R\$ 1.158.862,26 (março/2026).

Jundiaí, 29 de maio de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Bruna Carrafa Bessa Levis
Juíza de Direito