



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA
Rua Professor Eugênio Teani, nº 215, Jd. Professor Benoá, Santana de Parnaíba/SP – CEP: 06502-025
Fone: (11) 4322-9839 - E-mail: upj1e2famcv@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

A Doutora **ANDRESSA MARTINS BEJARANO**, Excelentíssima Juíza de Direito da Vara da Família e Sucessões da Comarca de Santana de Parnaíba do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, transmitido pelo website: www.leje.com.br, para venda dos bens abaixo descritos. A alienação será regida pelas regras do Código de Processo Civil, e demais normas aplicáveis. A condução de pregão ficara a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**, os interessados poderão tirar suas dúvidas no escritório do mesmo, localizado na Alameda Rio Negro, n.º 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200.

Processo n.º: [1000165-30.2017.8.26.0068](#) – Controle n.º 2017/007796 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente: **CONDOMÍNIO SHOPPING SERVICE**, CNPJ n.º 03.477.375/0001-35, na pessoa de seu representante;

Executado: **ESTER ISABELE DI GRAZIA E SILVA**, CPF n.º 024.635.088-17, e cônjuge, se casada;

Interessados: **MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA**, CNPJ n.º 46.522.983/0001-27, pessoa de seu representante legal; **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ n.º 60.746.948/0001-12 sucessor do HSBC Bank Brasil S/A – Banco Múltiplo, na pessoa de seu representante legal; **Processo Interessado n.º 1000085-03.2016.8.26.0068/01**, da 4ª Vara Cível da Comarca de Barueri/SP.

DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília:

LEILÃO ETAPA ÚNICA: Início no dia 13 de agosto de 2026 às 9:00h com encerramento no dia 16 de novembro de 2026 às 9:00h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **LANCE INICIAL A PARTIR DE 50% DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 118.370,17 (cento e dezoito mil, trezentos e setenta reais e dezessete centavos).**

Após início da disputa ao vivo, o certame ocorrerá por no mínimo 20 minutos. Nos 3 minutos finais, sobrevindo um novo lance, os próximos serão prorrogados por mais 3 minutos, até que zere o cronômetro.

DESCRIÇÃO DO BEM:

SALA COMERCIAL N.º 614, COM ÁREA PRIVATIVA DE 43,463M², NO 6º ANDAR DO CONDOMÍNIO SHOPPING SERVICE, NO CENTRO DE APOIO 1-ALPHAVILLE, EM SANTANA DE PARNAÍBA/SP, consoante Termo de Penhora, Avaliação e conforme descrição completa na Matrícula n.º 107.502 do Registro de Imóveis da Comarca de Barueri/SP., em anexo como parte integrante do edital. Cadastro Municipal n.º 244511429006806014.

DO FIEL DEPOSITÁRIO: ESTER ISABELE DI GRAZIA E SILVA, CPF n.º 024.635.088-17

LOCALIZAÇÃO: Avenida Yojiro Takaoka, n.º 4.384, Escritório n.º 614, 6º andar, Condomínio Shopping Service, Centro de Apoio I – Alphaville, Santana de Parnaíba/SP, CEP 06541-038.

AVALIAÇÃO: R\$ 216.123,72 (duzentos e dezesseis mil, cento e vinte e três reais e setenta e dois centavos) em agosto de 2024. Atualizado pelo Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo o valor de **R\$ 236.740,35 (duzentos e trinta e seis mil, setecentos e quarenta reais e trinta e cinco centavos)**, em junho de 2026.

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe a fl. 118/119 que se encontra averbada na matrícula do imóvel a **Av. 3** (08/04/2024). Consta a **HIPOTECA** do bem em favor do HSBC BANK BRASIL S/A – BANCO MÚLTIPLO, registrada na matrícula do imóvel sob **R.02** (14/12/1999), para garantia da dívida no valor de R\$ 49.531,59, sendo que às fls.

268 consta resposta do Banco Bradesco S.A. (sucessor do HSBC BANK BRASIL S/A – BANCO MÚLTIPLO) informando a liquidação do contrato em 13/11/2009, e às fls. 274 o exequente informa que o crédito hipotecário está quitado. Costa conforme demonstrativo protocolado pela Prefeitura/Município local às fls. 386 a monta de R\$ 28.647,75 (vinte e oito mil seiscentos e quarenta e sete reais e setenta e cinco centavos), referente à Dívida Ativa/IPTU atualizados até 12/06/2025.

DA VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do arrematante verificar suas condições com a devida antecedência do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO.

DOS DÉBITOS: Os bens apregoados em **Leilão Judicial Eletrônico** serão adquiridos sem ônus para o NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE, sejam eles de natureza *propter rem*, tributária (IPTU/ITR), Taxa de Ocupação, Foro ou outros débitos relativos ao imóvel serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC), ou seja, o imóvel será transferido ao NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao Cartório de Imóveis e demais órgãos competentes. Eventual regularização junto a Prefeitura e ao Cartório de Registro de Imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro. Vale lembrar que, o responsável pela guarda dos bens deve ser comunicado, bem como autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados.

DO DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 28.201,05 (vinte e oito mil, duzentos e um reais e cinco centavos), atualizado até 31/07/2023, conforme demonstrativo de débito de fls. 234.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado no prazo de até 24h após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo competente, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação. O pagamento será feito por meio de boleto ou transferência bancária. 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.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro, por exemplo, quitação do(s) débito(s), acordo, remissão, entre outros, será devido o ressarcimento dos custos despendidos pelo leiloeiro para a confecção do edital, coleta de imagens, dados do(s) bem(ns) penhorado(s) e inserção do leilão na plataforma do leiloeiro. Na hipótese de cancelamento após o início do certame, o leiloeiro fará jus ao percentual integral da comissão fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor transacionado, a qual será suportada pelo(s) devedor(es), ou a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução n.º 236/16-CNJ.

DA PROPOSTA: O interessado em formalizar a aquisição do bem de forma parcelada nos termos do art. 895, I e II, CPC, deverá formalizar a oferta da condição parcelada por meio da plataforma www.leje.com.br, mediante publicação da oferta e termos do parcelamento. **PROPOSTA À VISTA:** pagamento em até 24 (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão. **PROPOSTA A PRAZO:** O pagamento deverá ser feito em até em até **3 (três) vezes**, sendo o **SINAL** mínimo de **50% (cinquenta por cento)** do valor do lance à vista e o saldo remanescente em duas parcelas subsequentes de **25% (vinte e cinco por cento) cada**. Os pagamentos das parcelas serão realizados por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, e o saldo remanescente será corrigido por índice oficial monetário de sua escolha. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, (art. 895, § 7º, CPC).

DO PAGAMENTO DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO: Caso o credor/autor opte por participar da hasta pública, na forma da lei e em igualdade de condições com os demais licitantes, estará dispensado da exibição do preço até o valor atualizado do crédito/débito da demanda processual, devendo depositar o valor excedente, se houver, no mesmo prazo.

DO USO DA PREFERÊNCIA: Nos termos do art. 843, §§ 1º e 2º, do CPC, o coproprietário ou cônjuge alheio ao processo em questão, de acordo com a lei, terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições,

possibilitando a livre concorrência; e realizará o pagamento do lance de forma proporcional, com exceção de sua quota-parte pois já lhe pertence. A comissão do leiloeiro incidirá sobre o valor total do lance ofertado.

DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATACÃO: Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns), o **auto de arrematação** será assinado pelo(a) arrematante e pelo leiloeiro. Após a assinatura pelo(a) Juiz(a), a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, para expedição da respectiva CARTA DE ARREMATACÃO em favor do NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: as partes, seus respectivos cônjuges, as Fazendas Públicas, credores trabalhistas, hipotecários, fiduciários, ocupantes do imóvel e demais interessados ficam cientificados (intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, www.leje.com.br, conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil. Também estará disponível na plataforma eletrônica a descrição detalhada, documentos e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apreendido(s).

Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado/devedor não se realizar, seja por intermédio de seu(s) advogado(s) ou pelo endereço constante dos autos, será considerado intimado, por meio do próprio edital de leilão, acessível a todos no portal do leiloeiro supracitado, nos termos do art. 889, I, do CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a unidade judicial onde tramita a presente ação, no site do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO www.leje.com.br, no próprio site do Tribunal ou pelo e-mail: contato@leje.com.br.

Santana de Parnaíba/SP, 29 de junho de 2026.

DRA. ANDRESSA MARTINS BEJARANO

Juíza de Direito da Vara da Família e Sucessões da Comarca de Santana de Parnaíba/SP.