EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital:	1054697-71.2025.8.26.0100
Classe/Assunto:	Execução de Título Extrajudicial
Exequente:	Fundo De Investimento Em Diretos Creditórios Multisetorial Asia lp
Executado:	Catan Comercio De Carnes Ltda E Outro

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): CATAN COMERCIO DE CARNES LTDA (CNPJ 26.295.365/0001-84), e DORIVAL GONZAGA DE OLIVEIRA JUNIOR (CPF/MF 359.800.998-40), e sua esposa RAFAELLA BITTENCOURT (CPF/MF 842.986.850-04); bem como do(s) terceiro(s) a BANCO SANTANDER S.A. (CNPJ 90.400.888/0001-42), e BARI COMPANHIA HIPOTECARIA (CNPJ 14.511.781/0001-93), ASA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ 49.826.785/0001-45), VALOREM SOLUCOES FINANCEIRAS S.A. (CNPJ 18.488.755/0001-42); bem como do(s) credor(es) fiduciário(s) BARI SECURITIZADORA S.A. (CNPJ 10.608.405/0001-60), expedido na EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 1054697-71.2025.8.26.0100, em trâmite na 16ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, requerida por FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIRETOS CREDITORIOS MULTISETORIAL ASIA LP (CNPJ 09.172.117/0001-27).

O(a) MM. Juiz(a) de Direito Dr. FELIPE POYARES MIRANDA, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pelo leiloeiro oficial EDUARDO DA SILVA PINTO, matriculado na JUCESP sob nº 980 na plataforma eletrônica (www.leilaoeletronico.com.br), nas condições seguintes:

BEM: DIREITOS DO FIDUCIANTE SOBRE - **APARTAMENTO sob n°. 1304**, tipo III, localizado no décimo terceiro pavimento do condomínio "Residencial Origenes Lessa", situado à Rua Coronel Virgílio Rocha, n.º 21, nesta cidade e comarca de Lençóis Paulista, Estado de São Paulo, composto de sala jantar com varanda conjugada, living, cozinha, área de serviço, circulação, 1 (um) dormitório, banheiro social, 1 (uma) suíte e 1 (uma) vaga de garagem descoberta (acessória) em lugar certo e determinado, confrontando, estando o observador postado no interior da unidade autônoma, olhando para a área comum que lhe dá acesso, possui as seguintes confrontações: confronta pela frente, com o hall de circulação e com projeção no pavimento térreo com a área comum do condomínio; pelo lado direito e fundo, com projeção no pavimento térreo, com a área comum do condomínio; pelo lado esquerdo com o apartamento nº 1301 e com projeção no pavimento térreo com a área comum do condomínio,

correspondendo-lhe a **vaga de garagem n° 30-T**, contendo referido apartamento: Área real privativa 87,0300 m²; Área real comum (divisão proporcional) 44,1607 m²; Área real total 131,1907 m²; Área de construção privativa = 76,0575 m²; Área de construção comum de (divisão proporcional) = 29,9116 m²; Área de construção total = 105,9691 m²; Fração ideal de 1,7111 % equivalente a 20,8653 m², estando o edifício edificado no terreno urbano, localizado na Rua Coronel Joaquim Gabriel, lado ímpar, esquina com a Rua Coronel Virgílio Rocha, lado ímpar, centro, com a área de 1.219,38 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: de frente para a Rua Coronel Joaquim Gabriel mede 31,85 metros, mais uma curva com raio de 1,00 metro e desenvolvimento de 1,57 metros, confrontando com a referida via pública; pelo lado direito de quem da frente olha para o imóvel mede, inicialmente, 18,41 metros, confrontando com o prédio n.º 629, de propriedade de Rodolfo Luiz de Souza e Outra, matricula n.º 26.443; daí deflete à esquerda com 0,35 metro, e, finalmente, deflete à direita com 17,97 metros, confrontando até aqui com o prédio n.º 680 da Rua Ignácio Anselmo, lado par, de propriedade de Mario Benedito Ranzani, transcrição n.º 4.279; pelo lado esquerdo de quem da frente olha para o imóvel mede 34,52 metros, confrontando com a Rua Coronel Virgílio Rocha; no fundo mede 32,95 metros, mais uma curva com raio de 1,00 metro e desenvolvimento de 1,57 metros, confrontando com a Rua Ignácio Anselmo. Cadastro Municipal n.º 29.979-1 Matrícula n° 28.902 do Cartório de Registro de Imóveis de Lençóis Paulista/SP.

Endereço: Rua Coronel Virgílio Rocha, 21, AP.1304, Centro - Lençóis Paulista/SP.

ÔNUS:

Matrícula Imobiliária n°		28.902	CRI de Lençóis Paulista/SP	
Inscrição Cadastral n°		29.979-1		
Ônus				
Averbação/Registro	**Data**	**Ato**	**Processo**	**Beneficiário**
AV.9	07/08/2025	Penhora dos Direitos dos fiduciantes	1059599-67.2025.8.26.0100	Asa Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada
AV. 16	06/05/2026	Indisponibilidade	4000860-38.2026.8.26.0319	Valorem Soluções Financeiras S.A.
AV. 18	20/07/2026	Arreto sobre os Direitos dos fiduciantes	4000860-38.2026.8.26.0319	Valorem Soluções Financeiras S.A.

Valor de avaliação: R$ 900.000,00 (22/10/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Não foram encontrados débitos tributários em aberto até à data da publicação do presente edital. Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R$ 371.951,62 (27/10/2026 - Evento 332).

Débito Fiduciário: R$ 157.491,78 (19/08/2026) - 74 de 120 parcelas pagas. A parcela de 07/2026 estava em aberto.

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 14/12/2026 às 14:00hs, e termina em 17/12/2026 às 14:00hs; 2ª Praça começa em 17/12/2026 às 14:01hs, e termina em 28/01/2027 às 14:00hs.

3 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC), sendo aquelas de valor inferior ao da avaliação enviadas impreterivelmente até o encerramento do 1º Leilão, garantido por caução idônea, quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de bens imóveis. Deverá ainda indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

4 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, o(s) arrematante(s) receberá(ão) e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

5 - DO INADIMPLEMENTO - Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e

implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. 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). Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, a qualquer momento, ainda será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

6 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista por meio de PIX/TED na conta do leiloeiro, não se incluindo no valor do lanço (886, II do CPC e 266 NSCGJ), no prazo de até 24 horas. A comissão do leiloeiro, 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.

7 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Caso as partes celebrem acordo ou ocorra a quitação da dívida, antes do término do certame, deverá o executado, ou aquela que der causa ao cancelamento, indenizar o leiloeiro pelas custas e despesas incorridas com o leilão, não incidindo, no caso, direito à percepção de comissão, salvo na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação (art. 7º, §§ 1º, 2º e 3º, da Resolução 236/16 do CNJ).

8 - DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, os débitos de condomínio, por sua natureza "propter rem", bem como os débitos de IPTU, acrescidos das parcelas vincendas até a realização da alienação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, bem como eventuais débitos de condomínio com débitos vencidos até a data do leilão (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN e Tema 1134 do STJ), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC. **Após o IPTU/Condomínio, o restante do valor apurado será aproveitado para o débito de alienação fiduciária que será sub-rogado no produto da venda e se o saldo não for suficiente a diferença será de responsabilidade do arrematante.** O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter *ad corpus* e no estado de conservação em que se encontra(m), sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, sendo que a baixa de eventuais gravames se dará nos termos do Art. 320-G da Resolução nº 188/24 do CNJ, ou seja, o MM. Juízo da causa determinará a baixa dos graves, sendo o custo de responsabilidade do

arrematante, que também deverá se certificar da comunicação a quem de direito. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Em caso de haver Hipoteca gravada na matrícula, esta será cancelada nos termos do Art. 1.499, inc. VI, do Código Civil. Lavrado o auto de arrematação, com a subscrição deste por todos aqueles indicados por lei, a responsabilidade pelas obrigações de natureza *propter rem* passam a ser do arrematante, independentemente da imissão na posse, expedição de carta de arrematação ou registro desta. 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, parágrafo primeiro, do CPC).

9 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site leilaoeletronico.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 1 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. Sobrevindo lanço nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços. Os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

10 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

11 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone/WhatsApp (11) 4118-9558 e/ou e-mail: contato@leilaoeletronico.com.br. Para participar acesse www.leilaoeletronico.com.br.

Fica(m) o(s) requerido(s): CATAN COMERCIO DE CARNES LTDA, e DORIVAL GONZAGA DE OLIVEIRA JUNIOR, e sua esposa RAFAELLA BITTENCOURT; bem como do(s) terceiro(s) a BANCO SANTANDER S.A., e BARI COMPANHIA HIPOTECARIA, bem como do(s) credor(es) fiduciário(s) BARI SECURITIZADORA S.A., e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 29/10/2025 e das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC).

São Paulo, 29 de outubro de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

_____FELIPE POYARES MIRANDA (JUIZ)