EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação dos requeridos **PERCIVAL BELATI (CPF/MF 162.810.048-68) e EDNA APARECIDA GOMES DE OLIVEIRA (CPF/MF 215.147.008-32);** expedido nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** do **Processo nº 1000043-42.2017.8.26.0189**, em trâmite perante a **2ª Vara Cível da Comarca de Fernandópolis do Estado de São Paulo**, promovida por **BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ/MF 00.000.000/0001-91).**

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE FERNANDÓPOLIS – SP.

O Dr. **HEITOR KATSUMI MIURA**, Juiz de Direito, **FAZ SABER** a todos quanto este edital 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 "Gestor Judicial" **www.satoleiloes.com.br** portal de leilões eletrônicos, levará a público pregão para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

BEM: **UM APARTAMENTO SOB O Nº 84** (oitenta e quatro), localizado no oitavo andar do Condomínio Edifício Portinari, situado nesta cidade, à Rua Guanabara, nº 596, composto de um (01) dormitório tipo apartamento (dormitório, closet e banho), dois (02) dormitórios, banheiro, sala de estar com terraço, sala de jantar, cozinham despensa, banheiro de empregada e área de serviço, encerrando 137,05 m² (cento e trinta e sete metros e cinco decímetros quadrados) de área útil de apartamento, 10,683 m² (dez metros e seiscentos e oitenta e três centímetros quadrados) de área comum, num subtotal de 147,733 m² (cento e quarenta e sete metros e setecentos e trinta e três centímetros quadrados), fazendo jus a duas (02) vagas de garagem com área útil/comum de estacionamento e manobras de 40,542 m² (quarenta metros e quinhentos e quarenta e dois centímetros quadrados), num total de 188,275 m² (cento e oitenta e oito metros e duzentos e setenta e cinco centímetros quadrados), correspondendo a uma fração ideal do terreno de 39,004 metros quadrados equivalente a 1,5644%, confrontando o referido apartamento, pela frente com as garagens do fundo, pelo lado direito de quem das garagens do fundo olha para o edifício, com o apartamento nº 83 (oitenta e três), pelo lado esquerdo com a Avenida Milton Terra Verdi e pelo fundo com o apartamento nº 82 (oitenta e dois) e caixa de escadas. **CADASTRO MUNICIPAL:** 7.397/31. **MATRÍCULA:** Nº 45.221 do Cartório de Registro de Imóveis de Fernandópolis do Estado de São Paulo. **AVALIAÇÃO:** R$ 700.000,00 (setecentos mil reais) em março de 2026 (fls. 642). **LOCALIZAÇÃO:** Rua Guanabara, 596, Apto. 84, Condomínio Edifício Portinari, Jd. Santa Helena – Fernandópolis – SP.

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe em **fls. 132/133** e **Av. 15.** Consta em **R.12**, **R.13** e **R.14** a **HIPOTECA** em 1º, 2º e 3º lugar junto ao

Banco do Brasil S.A. Consta em Av. 16 - penhora oriunda do processo nº 1002557-94.2019.8.26.0189, da 3ª Vara Cível de Fernandópolis. Consta em Av.17 – penhora oriunda do processo nº 1000168-44.2016.8.26.0189, da 2ª Vara Cível de Fernandópolis. Consta em Av.18 – penhora oriunda do processo nº 1000044-27.2017.8.26.0189, da 2ª Vara Cível de Fernandópolis. Consta em Av.19 – penhora oriunda do processo nº 100954-54.2017.8.26.0189, da 1ª Vara Cível de Fernandópolis. Consta Agravo em Recurso Especial de nº 2072711-08.2019.8.26.0000. Caberá ao interessado que arrematar o presente bem, verificar o valor da dívida ativa e demais débitos atualizados que recaiam sobre o imóvel até a data do leilão, inclusive de natureza fiscal, *propter rem*, os decorrentes de hipoteca, bem como sua regularização no Cartório de Registro de Imóveis. Não há nos autos informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009- CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). O interessado em exercer seu direito de preferência, deverá entrar em contato através do e-mail judicial@satoleiloes.com.br, até o início do leilão. Sendo o Gestor autorizado a efetuar fotos do bem e a visitá-lo, acompanhando ou não de interessados na arrematação. Sendo o Gestor autorizado a efetuar fotos do bem e a visitá-lo, acompanhando ou não de interessados na arrematação. Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive todas as despesas decorrentes de impostos, taxas, emolumentos e seguros que são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante.

DATAS: **1º LEILÃO em 25/01/2027 a partir das 13:30 com encerramento às 13:30 em 28/01/2027**; correspondente à avaliação no valor de R$721.524,32 (setecentos e vinte e um mil, quinhentos e vinte e quatro reais e trinta e dois centavos), atualizados de acordo com os índices da Tabela do TJSP-INPC, em novembro de 2026, valor este que será novamente atualizado na data do leilão, diretamente no sistema gestor. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO que se encerrará em 02/03/2027 a partir das 13:30, correspondente à 70% (setenta por cento) do valor da avaliação atualizado até a data do leilão.

DÉBITO DA AÇÃO: R$ 341.617,03 (trezentos e quarenta e um mil, seiscentos e dezessete reais e três centavos) em julho de 2026 (fls. 681).

LEILOEIROS: ANTONIO HISSAO SATO JUNIOR - JUCESP nº 690, TATIANA HISA SATO – JUCESP nº 817, JULIANA HISA SATO – JUCESP nº 804.

PARTICIPAÇÃO: O leilão ocorrerá de modo online podendo os interessados acompanhar o certame no escritório do Leiloeiro (Auditório Antônio Hissao Sato), localizado na Travessa Comandante Salgado, nº 75, Bairro Fundação, São Caetano do Sul/SP, CEP 09520-330, telefone 11 4223-4343.

CADASTRO: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro,

aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias autenticadas 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.

PAGAMENTOS: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de 4% (quatro por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ). Os lanços e dizeres inseridos na sessão on-line correrão exclusivamente por conta e risco do usuário, nos termos do artigo 30 do Prov. n. CSM n. 1625/2009. O pagamento será feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: judicial@satoleiloes.com.br. Em caso de "Remissão" ou "Acordo" fica previsto a cobrança de comissão do percentual de 0,5%, somente quando o acordo ou a remissão ocorrer após publicação de edital e antes da realização do praceamento. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: judicial@satoleiloes.com.br.

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais e tributários, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do Código Tributário Nacional e conforme tema repetitivo 1134 do STJ que define que o arrematante de um imóvel em leilão não é responsável pelos débitos tributários anteriores à arrematação. E os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil.

CONDIÇÕES DO SISTEMA: O sistema estará disponível para recepção de lances com, 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 lanços 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, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento n° 1625/2009 CSM/TJSP). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços 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 n° 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). Ficam os requeridos, demais credores e interessados constantes, intimados das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas intimações pessoais e dos respectivos patronos. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Fernandópolis, 9 de novembro de 2026.

DR. HEITOR KATSUMI MIURA

Juiz de Direito