

Vara Única da Comarca de Urupês/SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do(a)(s) executado(a)(s) **E.A.F.** e dos coproprietários **L.L.C. e M.L.S**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito Dr.(a) Patrícia da Conceição Santos da Vara Única da Comarca de Urupês/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos de **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial** ajuizado por **S.L.S.F.** contra **E.A.F.** - Processo nº **0000354-21.2023.8.26.0648** (Nº de Ordem 2019/001351) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO(S) BEM(NS) - O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado de ocupação e conservação em que se encontra(m). A descrição detalhada e as fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s) estão disponíveis no portal **RMoyes Leilões** (www.rmoyses.com.br).

DA VISITAÇÃO - Cabe ao interessado a responsabilidade de examinar o(s) bem(ns) antes da arrematação. A realização da visita está sujeita à autorização prévia, disponibilidade de agenda e cumprimento das normas de segurança do local, e em alguns casos, por circunstâncias alheias à organização do leilão, a visita poderá não ser possível. Para tanto, o interessado deve estar cadastrado na plataforma **RMoyes Leilões** e informar os dados do lote e de eventuais acompanhantes, enviando sua solicitação ao e-mail visitacao@rmoyses.com.br.

DO LEILÃO - O leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal **WWW.RMOYES.COM.BR** e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Renato Schlobach Moyses, matriculado na JUCESP sob o nº 654.

DATAS E HORÁRIOS - O 1º pregão terá início em **15/09/2026**, a partir das **14:00** horas, encerrando-se em **18/09/2026**, às **14:00** horas. Caso não haja lance no 1º pregão, o leilão seguir-se-á sem interrupção até às **14:00** horas do dia **09/10/2026** - 2º pregão.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) BEM(NS) - No primeiro pregão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) apregoado(s) corresponderá a 70% (setenta por cento) do valor da avaliação judicial atualizada.

No segundo pregão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) corresponderá a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial atualizada.

DOS LANCES - Os lances deverão ser ofertados diretamente no portal **WWW.RMOYES.COM.BR**. Não serão aceitos lances por outros meios, como: e-mail, telefone ou whatsapp.

Durante todo o leilão, profissionais da equipe do Leiloeiro poderão auxiliar os interessados no que se fizer necessário, através do **whatsapp (55 11 96854-0866)**, telefone (0 xx 11 4950-9660) ou e-mail (cac@rmoyses.com.br).

DOS DÉBITOS - Os débitos **fiscais e tributários** incidentes sobre o(s) bem(ns) arrematado(s) sub-rogarão no preço da arrematação (**art. 130, § único do CTN**), ficando o arrematante responsável **apenas pelo pagamento dos débitos de outra natureza**, ainda que relativos a períodos anteriores à data da arrematação.

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não está inclusa no valor do lance.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) bem(ns) arrematado(s), no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do pregão, através

de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, a ser obtida na seção 'Minha Conta' localizada na parte superior da página inicial do site, sob pena de se desfazer a arrematação.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do pregão, através da **Conta sbXPAY**, utilizando (i) saldo disponível na conta ou (ii) Pix QR Code, escolhendo a forma de pagamento de sua preferência conforme disponível na seção 'Minha Conta' localizada na parte superior da página inicial do site.

O Portal RMoysés Leilões disponibiliza ao usuário acesso a uma conta de pagamento na modalidade pré-paga, de titularidade única e exclusiva, a conta sbXPAY deve ser utilizada exclusivamente para pagamentos de bens ou serviços devidos pela arrematação dos bens na **ITF-sbX**. A Conta sbXPAY é emitida e gerenciada pela Superbid Pay Instituição de Pagamento Ltda., CNPJ nº 35.084.163/0001-84, devidamente autorizada pelo Banco Central.

Não sendo efetuados os pagamentos devidos pelo arrematante no prazo estipulado, o Juiz será comunicado imediatamente e **poderá aprovar a venda do(s) bem(ns) para o segundo colocado**, pelo último lance por ele ofertado, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no Artigo 897 do Código de Processo Civil, e da perda da caução ofertada, se o caso.

A **ausência de pagamento da comissão**, seja por arrependimento ou desistência por razões não previstas em lei, autoriza o leiloeiro oficial a **cobrar o valor devido**, nos termos do artigo 39 do Decreto 21.981/32. Para tanto, o leiloeiro poderá emitir título de crédito e encaminhá-lo para protesto e execução, além de incluir o arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO – O Exequente, desde que único credor, **participará do leilão em igualdade de condições** com os demais licitantes, até o limite do valor atualizado do crédito, ficando responsável pelo pagamento integral da comissão devida.

O valor atualizado do crédito (débito exequendo) deverá ser encaminhado por e-mail intimacao@rmoyses.com.br até a data do encerramento do leilão, e eventual valor excedente deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA – O coproprietário do bem, o cônjuge ou companheiro(a), os descendentes e os ascendentes do executado, nessa ordem, e desde que não sejam parte da execução, terão preferência na arrematação e **poderão exercer o seu direito diretamente no Portal RMoysés Leilões**, ofertando lances em igualdade de oferta com os demais participantes, ficando responsável pelo pagamento da comissão devida.

O detentor do direito, **no momento da habilitação** no Portal **RMoysés Leilões** deverá se identificar como "**desejo exercer meu Direito de Preferência**", anexando cópia dos documentos que comprovem o direito de preferência, que será verificado pelo Leiloeiro e, se em termos, receberá uma habilitação especial para participar do leilão em igualdade de oferta.

ACORDO OU REMIÇÃO – Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, conforme Art. 267, §4º da Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, que será devida pelo executado.

Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação prevista no §1º, ou ocorrendo a desistência pelo arrematante prevista §5º, ambos do artigo 903 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices adotados pelo Tribunal de Justiça.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO – O auto de arrematação será lavrado imediatamente **após a comprovação do pagamento** do lote e comissão, e será assinado pelo arrematante, pelo leiloeiro e pelo juiz.

O usuário interessado em ofertar lances via Internet outorga poderes específicos ao Leiloeiro para assinatura do Auto de Arrematação, clicando, para tanto, no campo "OUTORGA DE PODERES", exibido ao final do pedido de habilitação no leilão. Somente após clicar no campo "OUTORGA DE PODERES" o usuário poderá clicar no campo "ACEITE" destas condições. Se pessoa jurídica, deverá adicionalmente encaminhar ao Leiloeiro, em até 24 (vinte e quatro) horas antes do início do leilão, cópia autenticada do Contrato Social ou Estatuto Social acompanhado de Ata de Eleição da Diretoria (para comprovação dos poderes detidos pelo ofertante em nome da pessoa jurídica).

DA TRANSFERÊNCIA DO(S) BEM(NS) – Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência de titularidade do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive eventuais baixas e averbações necessárias junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Para transferir o(s) bem(ns) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao cartório judicial a respectiva 'Carta de Arrematação ou Mando de Entrega do Bem' e então apresentá-la aos órgãos competentes correspondentes, recolhendo as custas extrajudiciais relativas ao registro e transferência. No caso de imóvel foreiro ou situado em terreno de marinha, será de responsabilidade do comprador efetuar o pagamento de taxa de aforamento, obter autorização para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s) correspondentes.

A carta de arrematação e/ou mandado de entrega do bem será(ão) expedido(s) pelo juízo responsável pelo processo, após certificado o decurso do prazo previsto no §2º do Artigo 903 do CPC, devendo o arrematante recolher as custas para expedição da Carta de Arrematação, bem como providenciar as peças elencadas no Artigo 901, §2º do CPC. Em caso de arrematação de imóveis, deverá ainda comprovar o pagamento do ITBI.

Caso o arrematante opte pelo recolhimento do ITBI somente no momento da expedição da Carta de Arrematação, vale ressaltar, que tal recolhimento poderá estar sujeito a multa após decorridos os prazos determinados pelas Prefeituras Municipais.

É importante esclarecer que **não existe prazo** estabelecido para a certificação do decurso de prazo nos autos, ato que depende exclusivamente do volume de trabalho do Cartório Judicial, sendo certo que a imissão na posse ocorrerá apenas após esse ato.

Para o cancelamento das constrições anteriores à arrematação, e oriundas de outros processos, **deverá o arrematante requerer** a expedição do(s) ofício(s) diretamente aos respectivos juízos que originaram as constrições.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, o Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, o *caput* do artigo 335 do Código Penal e as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no Portal **WWW.RMOYSES.COM.BR**.

A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos e será realizada através da rede mundial de computadores, conforme determina o §2º, do artigo 887, do Código de Processo Civil.

RELAÇÃO DO(S) BEM(NS)

Lote 1 - Um imóvel, matriculado sob o nº 16.223 do CRI de Urupês

Lote 07 da quadra A, do loteamento denominado "Jardim Boa Vista IV", sem benfeitorias, situado nesta cidade e comarca de Urupês, de formato irregular, com a área superficial de 243,95 m² (duzentos e quarenta e três metros e noventa e cinco decímetros quadrados), com frente para a rua Luiz Perassa, lado par, medindo 10,01 m (dez metros e um centímetro) de frente para a

mencionada via pública, 24,59 m (vinte e quatro metros e cinquenta e nove centímetros) do lado esquerdo, que da rua olha para o lote, na divisa com o lote nº 6, 24,20 m (vinte e quatro metros e vinte centímetros) do lado direito, no mesmo sentido, na divisa com o lote nº 8 e 10,00 m (dez metros) nos fundos na divisa com o lote nº 2 da quadra C do loteamento Jardim Boa Vista III; referido terreno dista 11,73 metros da esquina da rua João Ângelo Filho. Cadastro 01.1.123.0123.001 Imóvel registrado em nome de BICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Laudo de Avaliação de fls 146: O imóvel avaliando está localizado em uma região predominantemente residencial no bairro Loteamento Boa Vista IV da cidade de Urupês/SP, com terreno de 243,95 m² (conforme projeto arquitetônico), no terreno, foi construído uma edificação, sendo uma residência unifamiliar com área construída de aproximadamente 168,19 m² (conforme projeto aprovado adaptado ao constatado in loco). A edificação é constituída de: Garagem; Varanda Frente; Sala; 3 Dormitórios, sendo 1 Suíte; Copa; Cozinha; Banheiro Social; Banheiro Suíte; Área de Serviço.

Ônus, Gravames e Restrições:

AV.1 (Restrições Urbanísticas): O imóvel está sujeito às restrições legais e convencionais do loteamento "Jardim Boa Vista IV", constantes do contrato-padrão arquivado junto ao processo do loteamento na Matrícula nº 15.714 deste Oficial.

Obs.: Após a arrematação, caberá ao arrematante providenciar a regularização do registro do imóvel, que ainda se encontra em nome da Imobiliária, observando o Princípio Registral da Continuidade.

Valor da avaliação em 15/10/2024: R\$ R\$ 479.834,61 (Quatrocentos e setenta e nove mil, oitocentos e trinta e quatro reais e sessenta e um centavos). Valor da Avaliação atualizado pelo índice de correção monetária do TJSP em julho/2026: R\$ 526.077,53 (quinhentos e vinte e seis mil, setenta e sete reais e cinquenta e três centavos)

Local do bem: Rua Luiz Perassa, no 210, Jardim Boa Vista IV, Urupês/SP.

Lote 2 - Parte ideal correspondente a 50% de um imóvel, matriculado sob o nº 16.245 do CRI de Urupês,

IMÓVEL: Lote 19 da quadra C, do loteamento denominado "Jardim Boa Vista IV", sem benfeitorias, situado nesta cidade e comarca de Urupês, de formato irregular, com frente para a rua Projetada 01, lado ímpar, com a área superficial de 287,00 m² (duzentos e oitenta sete metros quadrados), medindo 10,00 m (dez metros) de frente para a mencionada via pública, 28,72 m (vinte e oito metros e setenta e dois centímetros) do lado esquerdo, de quem da rua olha para o lote, na divisa do lote nº.18, 28,68 m (vinte e oito metros e sessenta e oito centímetros) do lado direito, no mesmo sentido, na divisa com os lotes nºs.11 e 12 e parte do 10 e 10,00 m (dez metros) nos fundos na divisa com o lote nº.7; referido terreno dista 23,37 metros da esquina da rua João Ângelo Filho, e mais Retificação de Área, Construção ou Logradouro:

Ônus, Gravames e Restrições:

AV.1 (Restrições Urbanísticas): O imóvel está sujeito às restrições legais e convencionais do loteamento "Jardim Boa Vista IV", constantes do contrato-padrão arquivado junto ao processo do loteamento na Matrícula nº 15.714 deste Oficial.

Valor da avaliação em 15/10/2024: R\$ 105.345,32 (cento e cinco mil e trezentos e quarenta e cinco reais e trinta e dois centavos).

Valor da Avaliação da parte ideal penhorada correspondente a 50% do imóvel: R\$ 52.672,66 (cinquenta e dois mil, seiscentos e setenta e dois reais e sessenta e seis centavos): Valor da Avaliação atualizado pelo índice de correção monetária do TJSP em julho/2026: R\$ 57.748,86 (cinquenta e sete mil, setecentos e quarenta e oito reais e oitenta e seis centavos)

Local do bem: Rua Luiz Carlos Mazoco, Lote 19 da Quadra C, Jardim Boa Vista IV, Urupês/SP

Lote 3 - Parte ideal correspondente a 50% de um imóvel, matriculado sob o nº 16.225 do CRI de Urupês

IMÓVEL: Lote 01 da quadra B, do loteamento denominado "Jardim Boa Vista IV", sem benfeitorias, situado nesta cidade e comarca de Urupês, de formato irregular, com frente para a rua João Ângelo Filho, lado ímpar, com a área superficial de 209,92 m² (duzentos e nove metros e noventa e dois decímetros quadrados), medindo 11,87 m (onze metros e oitenta e sete centímetros) de frente para a mencionada via pública, 16,73 m (dezesseis metros e setenta e três centímetros) do lado esquerdo, de quem da rua olha para o lote, na divisa dos lotes nºs. 9 e 8 da quadra D do loteamento Jardim Bom Vista III, 18,64 m (dezoito metros e sessenta e quatro centímetros) do lado direito, no mesmo sentido, na divisa com o lote nº. 2 e 12,01 m (doze metros e um centímetro) nos fundos, na divisa com o lote nº. 16 da quadra D do loteamento Jardim Boa Vista III; referido terreno dista 11,64 metros da esquina da rua Luiz Perassa, a mais próxima. Cadastro Municipal (AV.2/16.225): 4.011.124.0012.001.

Lauda de Avaliação: Terreno de 209,92m², onde foi construído uma edificação, sendo uma residência unifamiliar com área construída de aproximadamente 128,00m² (conforme levantamento via programa Google Earth). A edificação é constituída de Garagem, Varanda nos fundos/Área de serviço; Quarto de despejo; cozinha; sala, 2 dormitórios, sendo 1 suíte; banheiro social. banheiro suíte

Ônus e Restrições:

AV.1 (Restrições Urbanísticas): O imóvel está sujeito às restrições legais e convencionais do loteamento "Jardim Boa Vista IV", constantes do contrato-padrão arquivado junto ao processo do loteamento na Matrícula nº 15.714 deste Oficial.

Valor da avaliação em 15/10/2024: R\$ 285.451,60 (duzentos e oitenta e cinco mil, quatrocentos e cinquenta e um reais e sessenta centavos).

Valor da Avaliação da parte ideal penhorada correspondente a 50% do imóvel: R\$142.725,80 (cento e quarenta e dois mil, setecentos e vinte e cinco reais e oitenta centavos). Valor da Avaliação da parte ideal penhorada atualizado pelo índice de correção monetária do TJSP em julho/2026: R\$156.480,66 (cento e cinquenta e seis mil, quatrocentos e oitenta reais e sessenta e seis centavos)

Local do bem: Rua João Ângelo Filho, 99, Jardim Boa Vista IV, Urupês/SP..

Sobre o(s) bem(ns) a ser(em) leiloado(s) não há Recursos pendentes de julgamento.

Urupês, 03 de agosto de 2026.

Eu, _____ conferi e subscrevi.

PATRÍCIA DA CONCEIÇÃO SANTOS
Juiz(a) de Direito