

Edital de Leilão Eletrônico Único
Artigos 881 e seguintes da Lei 13.105/2015 (CPC/2015)

01ª Vara e Ofício Cível do Foro da Comarca de Santana de Parnaíba.

Edital de Leilão Eletrônico Único de Bem Imóvel e para Intimação do executado Marcelo Berna Farah (CPF 148.804.508-98), da **Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba** (CNPJ 46.522.983/0001-27), além de **eventuais atuais ocupantes desconhecidos**, e, por fim, **da exequente Renata Berna Farah** (CPF 162.955.148-12),, expedido nos autos da **Cumprimento de Sentença nº 0003814-14.2025.8.26.0529**.

A Dra. Thaís da Silva Porto, MM Juíza de Direito da **01ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santana de Parnaíba**, na forma da lei e etc., faz saber que por meio do sistema gestor Casa Reis Leilões o leiloeiro oficial Eduardo dos Reis (Jucesp nº 748) levará às hastas públicas o Bem ao final descrito.

Leilão Eletrônico Único. Início dia **27 (vinte e sete) de Julho de 2026, 12:00:00 horas** e término dia **26 (vinte e seis) de Outubro de 2026, 12:00:00 horas**, ocasião em que o(s) bem(ns) será(ão) entregue(s) a quem mais der, rejeitados lances inferiores ao equivalente a **50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada** do respectivo lote, afastado com isto o preço vil (art. 885 e parágrafo único do art. 891 do CPC).

Hospedagem. <https://www.casareisleiloes.com.br/lote/area-de-terras-na-estrada-dos-romeiros/4737/0>

Condições de Apregoação. O Bem será ofertado para arrematação em **lote único** (art. 893 do CPC/2015), no estado de conservação em que se encontra, em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes dos registros imobiliários, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente.

Pagamentos. O preço da arrematação é composto pelo valor de arrematação e a comissão do leiloeiro oficial.

O valor da arrematação será pago à vista ou parcelado em até **03 (três) vezes**, com pelo menos 50% (cinquenta por cento) à vista, cf. art. 892 do CPC/2015, por meio de depósito judicial e sob pena de desfazimento da arrematação.

No caso de parcelamento, o saldo do preço deverá ser liquidado por meio de 02 (duas) parcelas subsequentes, cada uma em valor original equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da arrematação, as quais deverão ser depositadas em Juízo no mesmo dia dos meses subsequentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática do TJSP.

Os lances para pagamento à vista do preço serão formulados eletronicamente, na sala de hospedagem das hastas públicas e o interessado em formular lances deverá estar previamente cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de seu interesse.

Após cadastro e aprovação, a solicitação de habilitação para participar das hastas públicas será formulada na sala de hospedagem dos respectivos leilões, bastando clicar no botão "Habilite-se" ali disponível.

As propostas para pagamento parcelado do preço devem respeitar os parâmetros do art. 895 do CPC e ser apresentadas de maneira eletrônica também na sala de hospedagem dos leilões, em ambiente exclusivo e distinto daquele para captação de ofertas para pagamento à vista do preço.

Para formular proposta para pagamento parcelado do preço o usuário deverá estar cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de interesse, assim como para apresentação de lances para pagamento à vista.

Cada uma das parcelas do preço será acrescida de correção monetária calculada a partir da data da arrematação até o dia do pagamento e com base na tabela prática do E. TJSP para cálculos judiciais.

A captação de propostas para pagamento ocorrerá até o exato momento da captação do primeiro lance para pagamento à vista.

O lance para liquidação à vista do preço sempre prevalecerá sobre propostas de pagamento parcelado, nos termos do § 7º do art. 895 do CPC.

A comissão devida ao leiloeiro oficial será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante, cf. parágrafo único do art. 884 do CPC, e será paga no ato da arrematação, sob pena de desfazimento, por meio de depósito endereçado para conta corrente em instituição bancária a ser indicada pelo sistema gestor na ocasião a aquisição judicial.

A comissão devida ao leiloeiro oficial titular do sistema gestor judicial não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por razões alheias à vontade do arrematante e mediante determinação judicial.

Penalidades. Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, o licitante que tiver apresentado o segundo maior lance ou proposta será consultado sobre interesse no prosseguimento da aquisição, nos termos do respectivo Edital de Hastas Públicas, bem como instruído para pagamentos.

Decorridos o prazo sem que a(o) arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

O não pagamento do preço da aquisição, de seu complemento e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remisso a perda da caução inicial em favor do exequente e a perda da comissão em favor do leiloeiro oficial, conforme o artigo 897 do Código de Processo Civil, com a aplicação para o adquirente remisso do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

Nos termos do artigo 26 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça e do artigo 270 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, não sendo efetuados os depósitos em pagamento do preço da arrematação, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz.

Na hipótese de não pagamento do preço da aquisição, de seu complemento e/ou da comissão do leiloeiro oficial serão informados do ocorrido a Corregedoria Geral de

Justiça do Estado de São Paulo; o Ofício da Portaria dos Auditórios e das Hastas Públicas deste Foro Central da Comarca da São Paulo; e a Promotoria de Justiça Cível do Ministério Público do Estado de São Paulo, para a adoção das medidas legais cabíveis face o arrematante remisso.

Lote em Hastas Públicas. 01 (um) Imóvel Urbano consistente na Área de Terras, contendo Benfeitorias e Terraplanagem, situada na Estrada dos Romeiros, atuais nºs 7152 e 7174, km 41,700, na cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: localiza-se na altura do Km. 41+700,00 metros da referida Estrada, em sua margem direita no sentido de quem de Santana de Parnaíba vai ao município de Pirapora do Bom Jesus, medindo de frente para a referida Estrada 100,00 metros e mais 32,00 metros também de frente para uma Estrada Pública Municipal, com a qual faz esquina; do lado direito de quem dessa mesma Estrada Municipal olha para o imóvel mede 200,00 metros e divide com propriedade da mesma Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba; do lado esquerdo mede 146,00 metros e divide com propriedade do Anhanguera Nikei Club, e nos fundos mede 95,00 metros dividindo com propriedade da Prefeitura e mais 103,00 metros dividindo com a Anhanguera Nikei Club, encerrando a área de terreno de 29.000,00 metros quadrados.

Edificação: 01 (um) Pavilhão de estruturas metálicas com instalação hidráulica, coberta em parte com telhas galvanizadas em parte com telhas brasilit, com uma área de 1.350,00 metros quadrados; um pavilhão com estruturas metálicas, coberto com telhas galvanizadas, perfazendo uma área de 200,00 metros quadrados.

Matrícula nº 7433 do Cartório de Registro de Imóveis de Santana do Parnaíba.

Inscrição Municipal nºs: 24343.22.57.0001.00.000 e 24343.22.57.0042.00.000.

Matrícula. figuram como titulares do domínio e propriedade Renata Berna Farah (CPF 162.955.148-12) e Marcelo Berna Farah (CPF 148.804.508-98), ambos enquanto solteiros, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada.

Posse. Não é possível afirmar quem exerce a posse direta atualmente.

Débitos Tributários. Pesquisas feitas em 24 de junho de 2026 indicaram que sobre o imóvel pesam débitos de IPTUs na seguinte proporção:

Imóvel 28828 - Inscrição Cadastral : 24343.22.57.0001.00.000.

inscritos na dívida ativa: R\$ 107.240,80, relativos aos anos 2017, 2023, 2024 e 2025.

Há R\$ 12.623,01 de 2026.

Imóvel 49744 - Inscrição Cadastral : 24343.22.57.0042.00.000.

inscritos na dívida ativa: R\$ 245.670,49, relativos aos anos 2017 até 2021 e 2025. Há

R\$ R\$ 51.366,34 de 2026.

Valor Total inscrito na dívida ativa: R\$ 352.911,29. Valor Total do IPTU 2026: R\$ 63.989,35.

Avaliação. Em 07 de abril de 2026 a r. decisão de pags. 76/77 homologou o "valor de R\$ 27.550.000,00 para o imóvel objeto da matrícula nº 7.433 do Cartório de Registro de Imóveis de Santana de Parnaíba/SP."

Valor Original: R\$ 27.550.000,00 para abr/2026.

Valor Atualizado: R\$ 27.953.680,22 para jun/2026.

Crédito Executado. Trata-se de Cumprimento de Sentença em Ação de Alienação Judicial de bem imóvel comum (processo principal nº 1000640-82.2022.8.26.0529).

Dispositivos Legais. Além de cada um dos dispositivos legais acima citados, serão aplicados na alienação em voga o parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, para fins de sub-rogação dos débitos tributários de caráter propter rem sobre o produto da arrematação, se o caso; os artigos 1499 a 1501 do Código Civil, para fins de levantamento da hipoteca, se o caso; além de quaisquer outras normas e dispositivos legais cujo MM Juízo expropriatório entenda pertinentes e cabíveis.

Acordo ou Remição. Na hipótese de remição ou acordo após a realização da alienação, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, nos termos do § 4º do artigo 267 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral do Poder Judiciário de São Paulo e conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317); e, na hipótese de remição ou acordo após a publicação do edital de hastas públicas, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor pago para satisfação da execução, conforme acima.

Cancelamento ou Suspensão. Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso as hastas públicas vierem a ser canceladas ou suspensas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou

pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, as quais deverão ser pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

Recursos. Dos autos não se verifica recurso pendente de julgamento.

Informações e Observações Finais. A r. decisão de fls. 106/162 determinou : "O pagamento deverá ser feito em até três vezes, devendo a primeira parcela, de no mínimo 50% do valor da arrematação mais a comissão do leiloeiro, ser paga em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. As duas parcelas subsequentes, de 25% do valor da arrematação, deverão ser depositadas em juízo no mesmo dia dos meses subsequentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática do TJSP. A imissão na posse e a expedição da carta de arrematação somente poderão ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação.

(...)

Consigne-se no edital que no caso de alienação judicial, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço, não devendo o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição, nos termos do art. 908, §1.º do Código de Processo Civil, salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5%. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas, etc). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro."

Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos móveis, inclusive o pagamento de imposto de transmissão de bens, laudêmio, aforamento, tarifas, emolumentos, registros e averbações cartorárias, extração de certidões e demais documentos; bem como as despesas necessárias para a imissão na posse dos móveis, sendo que eventuais demais ônus e pendências, taxas e/ou impostos porventura incidentes sobre os bens correrão por conta do arrematante.

Intimações. Pelo presente edital ficam intimados da designação e dos termos supra, na hipótese de não localizados para intimações pessoais, Marcelo Berna Farah, (CPF 148.804.508-98), Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba (CNPJ 46.522.983/0001-27), eventuais atuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, Renata Berna Farah (CPF 162.955.148-12).

E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 30 de Junho de 2026. Eu, , Escrevente, digitei. Eu, , Escrivã (o) Diretor(a), subscrevi.

Thaís da Silva Porto

Juíza de Direito