

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS.

O(A) Doutor(a) **GUILHERME ROCHA OLIVA**, M.M. Juiz (a) de Direito da **38ª Vara do Foro Central Cível de São Paulo/SP**. **FAZ SABER A TODOS QUANTO ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVER E INTERESSAR POSSA inclusive o (os) executado (os) Benito Bifano, Izolina Vicente Pereira Bifano e Alessandra Bianca Bifano**, no regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJSP, Resolução 236/2016 do CNJ e nos artigos do 879 ao 903 do CPC, levará a público pregão para venda e alienação, através do leiloeiro **FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZÃO** devidamente registrado na **JUCESP** sob as matrículas nº **692** por MEIO ELETRÔNICO, através do portal www.maisleilao.com.br, devidamente indicado nos autos e HOMOLOGADO pelo TJSP., o(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Processo n.º: 0152777-78.2011.8.26.0100 - Execução de Título Extrajudicial

Exequente: LAMINAÇÃO PASQUA LTDA

Executado: BENITO BIFANO, IZOLINA VICENTE PEREIRA BIFANO E ALESSANDRA BIANCA BIFANO

Débitos da presente ação no importe de R\$ 2.934.891,15 (dois milhões e novecentos e trinta e quatro mil e oitocentos e noventa e um reais e quinze centavos) até 04/2025.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM (NS): Lote 08 da Quadra 05, do loteamento denominado " SAUSA LITO", situado na região da Cantareira, Bairro de Santa Inês, neste distrito, Município e Comarca de Mairiporã, Est. S. Paulo, que assim se descreve: contém a área de 1.517,00m² e mede 32,50ms de frente, 7,50ms nos fundos, da frente aos fundos do lado direito 76,00ms e do lado esquerdo 58,00ms confrontando na frente com a Rua das Camélias, nos fundos com o lote 7, do lado direito com a área do sistema de recreio e do lado esquerdo com o lote 9. Cadastrado pela Prefeitura local sob nº 04.50.05.08.

Obs.1: O imóvel é objeto de arresto e penhora em outros processos judiciais.

Obs.2: Segundo a Prefeitura Municipal de Mairiporã constam débitos de IPTU inscritos em Dívida Ativa no valor de R\$ 128.031,61 e R\$ 1.620,52 IPTU 2025, pesquisa realizada em 10/04/2025.

Obs.3: Conforme fls. 1046/1051, há informação da Prefeitura de Mairiporã sobre a existência de execuções fiscais oriundas de débitos relativos ao imóvel em questão.

Matrícula nº 8.052 do CRI de Mairiporã/S

Contribuinte nº 04500508 / Cadastro: 1120

Local do Bem: Rua das Camélias, Caraguatá, Mairiporã / SP CEP 07621-405

Valor da Avaliação: R\$ 301.686,73 (trezentos e um mil e seiscentos e oitenta e seis reais e setenta e três centavos) **04/2025 que será atualizada até a data da alienação conforme tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo.**

Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

DO IMÓVEL: O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra. As regras e condições, bem como as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apreçoado estão disponíveis no portal **Gestor Mais Leilão**, www.maisleilao.com.br.

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro contato@maisleilao.com.br ou por telefone (11) 2626-5561, vale lembrar que o responsável pela guarda dos bens deve ser consultado e autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados, nem sempre será permitida pelo mesmo, nestes casos a Independente visitação deverá solicitar em juízo.

DA DATA: A alienação será realizada na modalidade **On-line**, por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal Gestor www.maisleilao.com.br, serão aceitas propostas até **17/09/2025 às 14h00**.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL: O valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a **80% (oitenta por cento) do valor da avaliação judicial**, que será atualizada até a data da alienação, não sendo aceito lance de valor vil, ficando o executado intimado pelo presente edital das designações supra, caso não seja localizado para a intimação nos termos da Lei.

DO GESTOR DA ALIENAÇÃO: A Alienação será conduzida pelo leiloeiro Oficial Sr. **Frederico Alberto Severino Frazão**, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 692, **único responsável legal pelo Leilão e pelos termos deste edital**.

DOS ÔNUS: Eventuais ônus correrão por conta do proponente, exceto eventuais débitos Fiscais e Tributários, nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. De acordo com o Art. 1499, VI do Código Civil, a hipoteca extingue-se com a alienação, assim, nada será devido pelo proponente ao credor hipotecário. Também correrão por conta do proponente as despesas e os custos relativos à desmontagem desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição (CSM nº 1625/2009, Art. 24) além da apuração de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o bem antes de sua participação nos leilões. Eventuais débitos remanescentes decorrentes das taxas de manutenção condominiais do imóvel ficarão a cargo do proponente, caso o valor depositado da alienação não seja suficiente para a devida quitação.

DA ADJUDICAÇÃO: Na hipótese de adjudicação do bem pelo exequente, este ficará responsável pela comissão devida, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

DA REMIÇÃO/ACORDO: Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a alienação seja cancelada/suspensa após a finalização da data informada em edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, este Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, que será suportada pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento. Ainda, se a parte requerida, após a publicação do presente edital, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com as despesas de divulgação assumidas pelo leiloeiro, nos termos art. 40 do Decreto 21.981/32.

DO PAGAMENTO - O proponente deverá efetuar os pagamentos do bem, e da **comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a MAIS LEILÃO**, no prazo de 24 horas após a homologação da proposta pelo juízo responsável, através de Guia de Depósito Judicial, que será emitida e enviada pelo leiloeiro. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, em caso de desistência ou cancelamento da alienação por iniciativa própria e antes do julgamento dos embargos oferecidos.

DO PAGAMENTO PARCELADO: Cumprindo a previsão do artigo 891, parágrafo único e artigo 895 e parágrafos do CPC, poderão ser apresentadas propostas para o pagamento do lance de forma parcelada, sendo necessário sinal **igual ou superior a 25%** do valor do lance (o pagamento do sinal também será efetuado no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasile o saldo remanescente em até 10 parcelas corrigidas monetariamente pela tabela do TJ (confirme determinado as fls. 1282 dos autos), ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo para validação, **caso não haja lance para pagamento à vista**, uma vez que este prefere ao lance para pagamento parcelado e, por isso, à partir do registro de um lance à vista não será admitida oferta de lance parcelado.

FRAUDE: Aquele que tentar fraudar a alienação ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal, além da reparação de danos na esfera cível (Artigos 186 e 927, CC).

TODAS AS REGRAS E CONDIÇÕES DO LEILÃO ESTÃO DISPONÍVEIS NO PORTAL www.maisleilao.com.br. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

DR(A). GUILHERME ROCHA OLIVA
Juiz (a) de Direito