

**EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) E INTERESSADO(S).**

A(o) Doutor (a), Renata Heloisa da Silva Salles M.M°. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Itatiba/SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito, que será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m) e os lances serão captados, exclusivamente, conforme contido no presente edital e na plataforma eletrônica [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br).

**PROCESSO Nº 0089295-11.2005.8.26.0281**

**AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

**EXEQUENTE(s): JOÃO ROBERTO PALADINO (CPF/MF Nº 056.879.478-84); EDSON LUIS PALADINO (CPF/MF Nº 118.873.558-63) e SOLANGE APARECIDA PALADINO SPEGLICH (CPF/MF Nº 967.761.538-68) - Advogado: Arnaldo Galvão Gonçalves (OAB/SP 168122).**

**EXECUTADO(s): BUFALO & BUFALO LTDA (CNPJ/MF Nº 60.626.355/0001-12); ANTÔNIO ROQUE BUFALO (CPF/MF Nº 246.797.048-53) e ROSA ERNESTA BORELLA SCIAMARELLI BUFALO (CPF/MF Nº 269.541.518-40)**

**TERCEIRO(s): PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITATIBA (CNPJ/MF Nº 50.122.571./0001-77); ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO CONDOMÍNIO SÍTIO DA MOENDA (CNPJ/MF Nº 01.663.204/0001-75) e ARUANA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SC LTDA (CNPJ/MF Nº 47.461.017/0001-06).**

**Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento: Não há.**

**(BEM): DIREITOS QUE OS EXECUTADOS POSSUEM SOBRE O IMÓVEL RESIDENCIAL COM 326,52M² DE ÁREA CONSTRUÍDA,** descrito na matrícula imobiliária como: um Terreno na Rua Maria Clara Franco de Camargo constituído pelo Lote nº 03, da Quadra 19, do loteamento denominado Condomínio Sítio da Moenda, no Bairro da Moenda, perímetro de expansão urbana deste município, medindo: 25,10m de frente para a referida Rua; do lado direito mede 39,85m confrontando com o lote 04; do lado esquerdo mede 39,85m confrontando com o lote 02 e nos fundos mede 25,10m confrontando como lote 09, encerrando a área de 1.000,23m². **Matrícula Imobiliária nº 25.862 do Cartório de Registro De Imóveis da Comarca De Itatiba/SP. Contribuinte nº 23464-21.46.00222-00137-00000.**

**PROPRIEDADE OU DIREITOS: DIREITOS**

### OBSERVAÇÕES:

I - Sobre o terreno foi edificada uma casa com 326,52m<sup>2</sup> de área construída e de padrão médio, composta por três pavimentos térreo, inferior e mezanino, contendo na área externa piscina, churrasqueira, depósito, quiosque, conforme Auto de Avaliação de fls. 984.

II – Eventuais débitos de condomínio/taxas associativas não foram localizados, necessária a intimação da Associação Dos Proprietários Do Condomínio Sitio Da Moenda para que apresente a planilha de eventuais pendências que recaiam sobre o imóvel.

III – Foram penhorados os direitos que os executados possuem sobre o bem imóvel às fls. 208, em razão do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e venda de fls. 113/117 não averbado na matrícula imobiliária.

### Ônus:

AVERBAÇÃO/ REGISTRO	DATA	ATO	PROCESSO/ ORIGEM	BENEFICIÁRIO/ OBSERVAÇÕES
Av. 02	07/04/2006	Bloqueio/penhora Exequenda	Processo nº 2003.006.233 (0089295-11.2005 .8.26.0281 numeração no padrão do atual CNJ)	João Roberto Paladino e outros
Av. 03	21/03/2014	Bloqueio/penhora	Processo nº 0006459-72.200 7.8.26.0281	Associação dos Proprietários do Condomínio Sitio da Moenda
Av. 04	18/02/2016	Bloqueio/penhora	Processo nº 1001877-03.2014. 8.26.0281/01	Associação dos Proprietários do Condomínio Sitio da Moenda
Av. 07	04/09/2019	Bloqueio/penhora	Processo nº 0089295-11.2005. 8.26.0281	João Roberto Paladino
Av. 09	23/03/2021	Bloqueio/penhora	Processo nº 0001334-07.2020 .8.26.0281	Associação dos Proprietários do Condomínio Sitio da Moenda

**VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais) (janeiro/2024)** – Auto de Avaliação às Fls. 984/988 – Homologação às Fls. 1005.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 584.306,69 (quinhentos e oitenta e quatro mil trezentos e seis reais e sessenta e nove centavos) (março/2025)**, que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

**DÉBITO EXEQUENDO: R\$258.201,81 (duzentos e cinquenta e oito mil duzentos e um reais e oitenta e um centavos) (agosto/2024)** – Fls. 989.

**1ª PRAÇA: De 23/05/2025 às 14:00 até 28/05/2025 às 14:00** valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA: De 28/05/2025 às 14:01 até 17/06/2025 às 14:00** mínimo de 80% do valor de 1ª Praça.

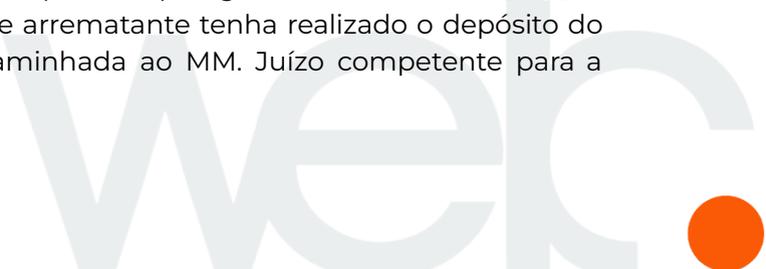
**HORÁRIO:** Oficial: Oficial de Brasília - Distrito Federal.

**DO(S) CONDUTOR(ES):** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade pelo Leiloeiro Oficial Paulo Francisco Antônio Casale Lauro.

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: R\$177.611,12 (cento e setenta e sete mil seiscientos e onze reais e doze centavos) (consulta realizada em fevereiro/2025).**

**COMO PARTICIPAR:** O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br). Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lanço nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços.

**PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA:** O arrematante efetuará o pagamento à vista ou a prazo. Pagamento à vista: o depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br)). Pagamento a prazo: com o depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor de lance mínimo, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br)) e o restante em até 30 (trinta) parcelas, com correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis) e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo (art. 891, parágrafo único, art. 895, § 1º, §2º, §7º e §8º, NCPC). Decorrido o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a



aplicação das medidas legais cabíveis. O arrematante pode pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015). Com igual destaque deve estar contido no edital que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC/2015).

**COMISSÃO DO LEILOEIRO E AUTO DE ARREMATÇÃO:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), bem como a comissão do 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 **5% (cinco por cento)**. O leiloeiro emitirá a guia de pagamento da comissão no mesmo momento de encaminhar a guia de dep. judicial. Assinado o auto de arrematação a comissão será devida de maneira irretroatável e irrevogável. Sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 -CNJ).

**OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU, demais taxas e impostos, conforme o art. 130, "caput" e parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza "propter rem"), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. O arrematante deverá ainda, assinar o auto de arrematação, conforme disposição do artigo 903, NCPC

**CONCURSO DE CREDITORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES:** Em caso de arrematação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço. 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, (exceto irregularidade sobre os imóveis que ficará encargo do arrematante). Se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de

condições, e em caso de leilão negativo poderá apresentar propostas no prazo de 15 dias para homologação do magistrado, na totalidade do imóvel ou na fração que lhe compete, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do Juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do leiloeiro, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

**MULTA:** Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

**INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Este edital será publicado este com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores através no sítio eletrônico [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil. Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, INTIMADOS das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em **13/06/2006 às fls. 208**, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital.

Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br), no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ**

São Paulo, 09 de abril de 2025.

---

**Dr. (a) Renata Heloisa da Silva Salles**

Juiz (a) de Direito