2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação do Executado **Daniel Fairen Ferre Filho** (CPF 053.610.458-10), bem como da usufrutuária e coproprietária **Regina Célia Gonçalves Fairen Ferré** (CPF 028.290.488-30), nos autos da **Ação de Cobrança** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida por **espólio de Luiza Maria Ayres de Lima**. Processo nº **0026435-94.2006.8.26.0068**.

O Dr. **André Frederico de Sena Horta**, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **10/11/25**, às **7h00** e se encerrará no dia **10/11/25** às **16h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **10/11/25**, às **16h01** e se encerrará no dia **02/12/25**, às **15h00,** do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizado por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1ª Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7° do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. A proposta de parcelamento deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Da Comissão – A comissão devida a leiloeira será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, por meio de depósito judicial, não se incluindo no valor do lanço, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site www.destakleiloes.com.br. Os lanços ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à

Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão do leiloeiro o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor dos leiloeiros, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lanços imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

Da Preferência Legal – O(s) coproprietário(s) do bem tem direito de preferência, nos termos dos arts. 843, parágrafo primeiro, e 889, II, do Novo CPC.

Reserva da quota-parte – Nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o bem será alienado em sua totalidade e o equivalente à quota-parte dos coproprietários ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Consta débito junto a Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba no valor de R$1.509,38 referente ao Exercício de 2025 e Dívida Ativa no valor de R$ 7.286,99 referente ao Exercício de 2023 atualizados até Setembro/2025.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remição da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos do leiloeiro, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos do leiloeiro, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – Nua-propriedade sobre UM TERRENO designado lote 28 da quadra 24, do loteamento denominado Alphaville Residencial 9, no distrito e município de Santana de Parnaíba, desta comarca, medindo 16,00m de frente para a Alameda Brilhante, e de quem da rua olha para o imóvel mede do lado direito 30,00m da frente aos fundos, onde confronta com o lote 29; 30,00m do lado esquerdo, onde confronta com o lote 27; e 12,10m nos fundos, onde confronta com a área verde; encerrando uma área de 421,46m². Imóvel objeto da matricula 71.956 do 1º CRI de Barueri/SP com Inscrição Municipal sob o nº 24451-11-47-0169-00-000.

Segundo auto de avaliação o imóvel está localizado à Alameda Brilhante, nº 419, Residencial Alphaville 9 – Santana de Parnaíba/SP. Sobre o terreno encontra-se edificado um prédio residencial de dois pavimentos constituído por duas salas, lavabo, cozinha, área

de serviço com banheiro, piscina e churrasqueira no pavimento térreo, e quatro suítes com sacada no pavimento superior.

Ônus da Matrícula – Consta no R.11 (17/10/2018) o usufruto vitalício em favor de Regina Célia Gonçalves Fairen Ferré. Consta na Av.14 (02/02/2023) a penhora exequenda.

Avaliação da nua-propriedade – (setembro/2022) – R$1.766.666,66 que atualizada até setembro/2025 perfaz R$2.007.536,91. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, localização exata e estado de conservação, antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas no site são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Ficam o Executado, a usufrutuária e coproprietária e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC. Constam nos autos os recursos sob nºs 0014325-43.2024.8.26.0000 e 2333352-36.2023.8.26.0000 pendentes de julgamento. Nada mais. Barueri, 26/09/2025.

André Frederico de Sena Horta
Juiz de Direito