

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itatiba/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Marcos Paulo Souza de Araujo** (CPF 385.874.998-23) e **Letícia Mariane Krassouski Lopes da Silva Araújo** (CPF 379.599.578-78), bem como dos coproprietários **Paulo Henrique Souza de Araújo** (CPF 307.395.308-60) e **Ana Paula Souza de Araújo** (CPF 289.202.968-63) e da usufrutuária **Sandra Vieira de Souza** (CPF 952.758.948-72), nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** requerida por **Ferisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.** Processo nº **1004356-22.2021.8.26.0281**.

O Dr. **Luiz Gustavo Primon**, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itatiba/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 **02/11/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **05/11/26** às **15h00**. 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 **05/11/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **03/12/26**, às **12h00**, 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 plataforma DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

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

Do Valor – No 1º Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2º Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 70% (setenta 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 preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta 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 restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma www.destakleiloes.com.br. Os lances 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 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. Constan débitos exequendos no valor de R\$89.703,29 atualizados até agosto/2025 conforme fls. 773/774. Constan débitos de Iptu no valor de R\$507,25 atualizados até maio/2026 conforme fls. 847.

Bem – Nua-propriedade de uma casa geminada e seu respectivo terreno, com frente para a Rua Ângelo Simioni, antes Rua 03, sob o nº 55, no loteamento denominado Santo Antonio, no perímetro urbano deste distrito, município e comarca de Itatiba, medindo o respectivo terreno 6,25 metros de frente e nos fundos, por 20,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área de 125,00 metros quadrados, confrontando do lado direito com o prédio nº 51, do esquerdo com o lote 05 e nos fundos confronta com o lote 15, ambasda quadra D. Referido prédio foi construído em parte do lote 04, da quadra D, Loteamento Santo Antonio. Imóvel objeto da matrícula 11.793 do CRI de Itatiba/SP e com Inscrição Municipal sob nº 23454-64-03-00840-0-0263-00000.

De acordo com as avaliações mercadológicas de fls. 540/577 trata-se de uma casa residencial geminada e seu respectivo terreno com área de 125,00m², possui 2 dormitórios (sendo 01 suíte), banheiro social, sala de TV e cozinha, na área externa contém uma edícula com lavanderia, 1 dormitório e banheiro, além de churrasqueira e garagem para 02 automóveis. O imóvel está localizado na Rua Ângelo Simioni, nº 55, Santo Antônio, Itatiba/SP.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.12 (09/10/2024) a penhora exequenda. Consta na Av.13 (09/12/2025) penhora em favor de Qualy Nutrição Animal Indústria e Comércio Ltda., nos autos do processo sob nº 1004262-74.2021.8.26.0281 do 2º Ofício Judicial de Itatiba/SP.

Avaliação do bem – (novembro/2024) – R\$306.083,33 que atualizada até julho/2026 perfaz R\$333.778,97. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Condições – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, 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 na plataforma www.destakleiloes.com.br são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Intimação – Ficam os Executados, os coproprietários, a usufrutuária 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.

Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.
Nada mais.

Itatiba, 13 de julho de 2026.

Luiz Gustavo Primon
Juiz de Direito