4ª Vara Cível do Foro Regional Jabaquara da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Otto Energia Sustentável S.A.** (CNPJ 38.615.418/0001-86), **Ot Serviços Ltda.** (CNPJ 52.682.265/0001-10), **Otto Energy Administração e Participações Ltda.** (CNPJ 47.251.485/0001-50), **Otto Energy Franchising Ltda.** (CNPJ 47.146.463/0001-20), **Fly Sun S.A.** (CNPJ 46.240.960/0001-20) e **Ramon do Valle Pissaia** (CPF 082.953.489-06), bem como do coproprietário **Ramiro do Valle Pissaia** (CPF 091.598.169-61) e da usufrutuária **Rachel Reimão do Valle** (CPF 648.428.279-04), nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** requerida por **Itaú Unibanco S.A**. Processo nº **1006280-24.2024.8.26.0003**.

A Dra. **Adriana Cristina Paganini Dias Sarti**, Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional Jabaquara da Comarca de São Paulo/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 **01/02/27**, às **15h00** e se encerrará no dia **04/02/27** 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 **04/02/27**, às **15h01** e se encerrará no dia **01/03/27**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

**Do Condutor do Leilão** – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Marcus Vinicius Yoshimi Uebara, matriculado na JUCESP sob nº 1406, e será realizado por meio eletrônico através da plataforma DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

**Do Valor** – No 1° Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2° 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 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 § 7° 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.

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

**Venda Direta** - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, fica desde já autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM n° 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma www.destakleiloes.com.br, desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

**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 do não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor do leiloeiro, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital.

**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.

**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 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

**Bem** – Nua-propriedade sobre o lote de terreno foreiro sob n° 01-A, situado na quadra n° 83, nesta cidade, com a área de 153,12 metros quadrados e inscrição cadastral municipal n° 01.01.003.0181.0071.001, medindo 11,60 metros de frente para a rua Jonas Borges Martins, confrontando ao Sul, onde tem a mesma medida da frente, com o lote n° 01 de Rachel Reimão do Valle; e, ao Oeste, também mede 13,20 metros, com o lote n° 08 de Raul Galeto Dinies, sem benfeitorias. Imóvel objeto da matricula 20.842 do 1º ORI de Castro/PR.

Consta na Av.1 edificação sobre o lote de terreno desta matrícula, sendo uma casa residencial de alvenaria sob n° 503, com a área de 188,50 metros quadrados.

Segundo auto de avaliação trata-se de uma residência composta por dois pavimentos: pavimento superior composto de 3 quartos (sendo uma suíte), 1 closet e 1 banheiro; pavimento inferior, 1 lavabo, copa e sala de estar, cozinha, área de serviço, depósito e garagem. O imóvel está localizado à Rua Jonas Borges Martins, n° 503, Centro, Castro/PR.

**Ônus da Matrícula** – Consta no R.2 (13/05/2011) usufruto vitalício em favor de Rachel Reimão do Valle. Consta na Av.6 (17/05/2024) premonitória e no R.8 (02/09/2025) penhora em favor de Itaú Unibanco S/A, nos autos do processo n° 0006739-65.2024.8.16.0021 da 1ª Vara Cível da Comarca de Cascavel/PR. Consta na Av.7 (15/08/2024) premonitória em favor de Cooperativa de Crédito e Investimento com Interação Solidária Progresso – Cresol Progresso, nos autos do processo n° 0029042-73.2024.8.16.0021 da 5ª Vara Cível de Cascavel/PR. Consta na Av.9 (17/05/2024) indisponibilidade de bens, nos autos do processo n° 0001421-52.2023.5.09.0128 da 4ª Vara do Trabalho da Comarca de Cascavel/PR. Consta no R.10 (17/05/2024) penhora em favor de Itaú Unibanco S/A, nos autos do processo n° 0006737-95.2024.8.16.0021 da 2ª Vara Cível da Cidade e Comarca de Cascavel/PR. Consta na Av.11 (17/05/2024) indisponibilidade de bens nos autos do processo n° 00004052220245090195 da 3ª Vara do Trabalho de Cascavel/PR.

**Avaliação do bem** – (abril/2025) – R$510.000,00 que atualizada até fevereiro/2026 perfaz R$543.764,15. 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, o coproprietário, 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.

São Paulo, 04 de novembro de 2026.

**Adriana Cristina Paganini Dias Sarti**
Juíza de Direito