

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 5ª VARA CÍVEL - FORO DE RIBEIRÃO PRETO TJ-SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) da propriedade do **Lote 01** e dos direitos do **Lote 02** abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **FAVERO COMÉRCIO DE DOCES E BEBIDAS LTDA (CNPJ/MF Nº 44.671.507/0001-42)**, representada por: **GABRIEL DE OLIVEIRA E SILVA FAVERO (CPF/MF Nº 453.395.738-26)**, **ANDRÉ LUIZ DE OLIVEIRA E SILVA (CPF/MF Nº 018.289.848-25)**, e **CLÁUDIA FAVARETO FILGUERAS DE OLIVEIRA E SILVA (CPF/MF Nº 156.191.518-16)**; do credor fiduciário: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ/MF Nº 00.360.305/0001-04)**; dos interessados: **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FIVE STARS (CNPJ/MF Nº 54.355.409/0001-50)**, e **CONDOMÍNIO ATIBAIA PARK I (CNPJ/MF Nº 13.092.652/0001-45)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Mayra Callegari Gomes De Almeida, da 5ª Vara Cível – Foro de Ribeirão Preto, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução, ajuizada por **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (CNPJ/MF Nº 07.816.890/0001-53)**, e **MANATI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (CNPJ/MF Nº 09.147.395/0001-24)** em face de **FAVERO COMÉRCIO DE DOCES E BEBIDAS LTDA (CNPJ/MF Nº 44.671.507/0001-42)**, **ANDRÉ LUIZ DE OLIVEIRA E SILVA (CPF/MF Nº 018.289.848-25)**, e **CLÁUDIA FAVARETO FILGUERAS DE OLIVEIRA E SILVA (CPF/MF Nº 156.191.518-16)** nos autos do **Processo nº 1033353-77.2025.8.26.0506**, e foi designada a venda da propriedade do **Lote 01** e dos direitos do **Lote 02** abaixo descrito, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:



LOTE 01 - ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Januário dos Santos, nº 106, apartamento nº 51, Bloco C, Edifício Sigma, Condomínio Residencial Five Stars, Aparecida, Santos/SP, CEP: 11030-560.

DADOS DO IMÓVEL	
CONTRIBUINTE MUNICIPAL Nº	78.059.042.071
MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº	10.127
CARTÓRIO:	2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos/SP



DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: O Apartamento nº 51, situado no 7º pavimento ou 5º andar do Edifício Sigma, ou Bloco C, do Conjunto Five Stars, situado na rua Januário dos Santos 106 e Avenida Epiácio Pessoa 498, tendo dito apartamento a área construída total de 190,3855m²., sendo 139,8275m²., de área útil e 50,5580m² de área construída comum; situa-se no flanco direito do bloco, de quem da Avenida Epiácio Pessoa olha o conjunto, confrontando na frente com o hall de entrada, por onde tem acesso o apartamento, escadarias e com os apartamentos de final 3 e 4, de um lado com a área de recuo lateral direita, de outro lado com o apartamento de final 2 e nos fundos com a área de recuo que separa o Bloco C ou Edifício Sigma do Bloco B ou Edifício Canopus, correspondendo-lhe na totalidade do terreno e nas partes comuns do conjunto uma parte ideal equivalente a 0,6335%, estando o terreno descrito na respectiva especificação condominial.

ÔNUS DA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA				
REGISTRO	DATA	ATO	PROCESSO/ORIGEM	BENEFICIÁRIO / OBSERVAÇÕES

Av. 17	13/04/2026	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 1033353-77.2025.8.26.0506	Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. e Manati Empreendimentos e Participações Ltda.
--------	------------	---------------------	------------------------------------	--



OBSERVAÇÕES:

OBS. 01: A penhora da unidade imobiliária leiloadada deferida às Fls. 689/690 está pendente de registro na correspondente matrícula imobiliária.

OBS. 02: O Condomínio é composto por portaria 24 horas, portão eletrônico, elevador, piscina, salão de festas, churrasqueira, garagem e gás encanado (Informações obtidas por rede mundial de computadores).

OBS. 03: O Condomínio é composto por portaria 24 horas, elevador, piscina, salão de festas, garagem e gás encanado (Informações obtidas por rede mundial de computadores).



AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 830.904,69 (Jun/2026 – Fls. 725/735 – Homologação às Fls. 747).
AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 834.311,40 (Jul/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.



DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).



DÉBITOS CONDOMINIAIS: Eventuais débitos condominiais serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, § 1º, do CPC e Decisão de Fls. 752/753).



LOTE 02 - ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Victor Hugo, nº 91, Lote 06, Quadra I, Condomínio Atibaia Park I, Atibaia/SP, CEP:

DADOS DO IMÓVEL	
CONTRIBUINTE MUNICIPAL Nº	23.009.006.00-121237
MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº	95.268
CARTÓRIO:	Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia/SP



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel com 111,50m² de área construída e 314,24m² de área total de terreno. **DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA:** LOTE 06 de formato irregular, localizado na QUADRA "I" do loteamento "ATIBAIA PARK I", situado no Bairro do Rio Abaixo, área urbana desta cidade e comarca de Atibaia/SP, com frente para a Rua "8", medindo de frente, 12,50 metros; do lado direito de quem da rua olha o imóvel, mede 25,07 metros, confrontando com o lote 07 da mesma quadra; do lado esquerdo, mede 25,30 metros, confrontando com o lote 05, segue com 10,66 metros e com uma pequena deflexão à esquerda segue com mais 1,84 metro, confrontando nessas extensões com a Área Verde 08; encerrando a área de 314,24m².

ÔNUS DA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA				
REGISTRO	DATA	ATO	PROCESSO/ORIGEM	BENEFICIÁRIO / OBSERVAÇÕES
R. 14	23/08/2019	Alienação Fiduciária	-	Caixa Econômica Federal
Av. 16	06/04/2026	Ajuizamento de Ação	Proc. n° 1033353-77.2025.8.26.0506	Multipan Empreendimentos Imobiliários S.A. e Manati Empreendimentos e Participações Ltda.



OBSERVAÇÕES:

OBS. 01: A penhora do imóvel a ser leiloado, deferida às fls. 689/690, encontra-se pendente de registro na respectiva matrícula imobiliária.

OBS. 02: Foi deferida a penhora dos direitos sobre o imóvel (lote 02), em razão da alienação fiduciária registrada sob n° 14 na respectiva matrícula imobiliária, em favor da Caixa Econômica Federal. Não consta nos autos informação de Saldo Devedor.



AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 810.116,75 (Jun/2026 – Fls. 725/735 – Homologação às Fls. 747).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 813.438,23 (Jul/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.



DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).



OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS. 01: Eventuais regularizações registrais e cadastrais serão de responsabilidade do arrematante, bem como a prévia realização de pesquisas e consultas junto aos tribunais e órgãos competentes para verificação da situação jurídica dos imóveis.

OBS. 02: Foram opostos Embargos à Execução (Processo n° 4004988-59.2025.8.26.0506) pela executada Favero Comércio De Doces E Bebidas Ltda, objetivando a extinção da execução de título extrajudicial, sob o argumento de inexigibilidade do título executivo, bem como alegação de litispendência. Em sentença de Evento 24, referidos Embargos à Execução foi extinto, sem resolução do mérito. Da referida sentença, não houve recurso.




DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 237.937,84 (Set/2025 – Fls. 581/582).





DATAS DO LEILÃO


1ª Praça: Início em: 18/08/2026, às 15 horas e término em: 21/08/2026, às 15 horas.


2ª Praça: Início em: 21/08/2026, às 15 horas e término em: 10/09/2026, às 15 horas.


 **CONDIÇÕES DE VENDA:** Será considerado arrematante aquele que apresentar o maior lance. Não havendo lances iguais ou superiores ao valor da avaliação em **1ª Praça**, o leilão prosseguirá automaticamente em **2ª Praça**, ocasião em que serão admitidos lances iguais ou superiores a 60% do valor da avaliação atualizada (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP).


 **PARCELAMENTO:** Caso não haja propostas para pagamento à vista, **serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.silvaleiloes.com.br), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar. As propostas de compra parceladas deverão observar o incremento mínimo estabelecido para o Leilão (artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

 **LEILOEIRO:** O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **RENAN SOUZA SILVA**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.076, através da plataforma **SILVA LEILÕES** (www.silvaleiloes.com.br). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal www.silvaleiloes.com.br (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

 **PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO** Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

 **ARREMATÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE:** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, § 1º, CPC).

 **QUOTA-PARTE:** Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

 **PAGAMENTO:** O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).



COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remissão, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: **RENAN SOUZA SILVA**, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).



FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item acima (Comissão do Leiloeiro), a pagar a comissão sobre lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.



OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).




SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC e Decisão de Fls. 752/753), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.





PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).





PRORROGAÇÃO: Caso o horário de encerramento ultrapasse o expediente forense, o Leilão continuará no próximo dia útil, no mesmo horário previsto no item "Datas do Leilão", sem necessidade de novo edital. Se houver instabilidades técnicas ou outros problemas, a Praça poderá ser prorrogada para garantir igualdade entre os participantes. Além disso, nas 24 horas após o fim da Praça, poderão ser feitas ofertas na modalidade de "Repasse", conforme o item "Datas do Leilão" (art. 900 do CPC).


 **PRORROGAÇÃO DE TRÊS MINUTOS:** Se houver um lance nos três minutos finais antes do encerramento do leilão eletrônico, o prazo será prorrogado por mais três minutos, permitindo que todos os interessados tenham chance de fazer novas ofertas (art. 21 da Resolução nº 236/2016 do CNJ).

 **FORMALIZAÇÃO DA ARREMATÇÃO:** A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

 **IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM:** A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

 **PROPOSTA CONDICIONAL:** Caso o bem não seja arrematado na 1ª (primeira) ou 2ª (segunda) praça, o Leiloeiro ficará autorizado a captar propostas de compra condicionada pelo prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do encerramento do 2º (segundo) leilão, nos termos do item "Condições de Venda". Todas as propostas, inclusive aquelas que atendam integralmente ou não às condições do Edital, serão submetidas à apreciação e aprovação do MM. Juízo.

 **DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida da Liberdade, nº 130, Conj. 10, São Paulo/SP, CEP: 01502-000, endereço eletrônico contato@silvaleiloes.com.br, Celular/WhatsApp (11) 3136-1703. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Silva Leilões, no seguinte endereço: www.silvaleiloes.com.br.

 **PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 06 de julho de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. MAYRA CALLEGARI GOMES DE ALMEIDA
JUÍZA DE DIREITO