1ª Vara Cível da Comarca de Campos do Jordão/SP

EDITAL DE PRAÇA e de intimação dos executados **FERNANDO RODRIGUES DA COSTA JUNIOR E VALERIA FERNANDES MENDES DA COSTA,** e do terceiro interessado **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPOS DO JORDÃO/SP**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Mateus Veloso Rodrigues Filho da 1ª Vara Cível da Comarca de Campos do Jordão/SP, 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 de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais ajuizada por Condomínio Aldeia Austríaca contra Fernando Rodrigues da Costa Junior e Valeria Fernandes Mendes da Costa - Processo digital nº **1000714-85.2020.8.26.0116** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL – O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado de ocupação e conservação em que se encontra. A descrição detalhada e as fotos do imóvel a ser apregoado estão disponíveis no Portal **Travassos Leilões** (www.travassosleiloes.com.br).

DA VISITAÇÃO - Constitui ônus dos interessados examinar o imóvel a ser apregoado antes da arrematação. As visitas, quando autorizadas, deverão ser agendadas via *e-mail* judicial@travassosleiloes.com.br.

DA PRAÇA – A praça será realizada por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal **WWW.TRAVASSOSLEILOES.COM.BR**. O 1º pregão terá início em **23/11/2026**, a partir das **14:00** horas, encerrando-se em **25/11/2026**, às **14:00** horas.

Caso os lances ofertados não atinjam o valor mínimo de venda do imóvel no 1º pregão, a praça seguir-se-á sem interrupção até às **14:00** horas do dia **16/12/2026** - 2º pregão.

DO CONDUTOR DA PRAÇA – A praça será conduzida pelo Leiloeiro Oficial Sr. Alexandre Travassos, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 951.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL – No primeiro pregão, o valor mínimo para a venda do imóvel apregoado corresponderá a 100% (cem por cento) do valor da avaliação judicial.

No segundo pregão, o valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial.

DOS LANCES – Os lances deverão ser ofertados pela rede Internet, através do Portal **WWW.TRAVASSOSLEILOES.COM.BR**.

Durante todo o leilão, profissionais da equipe do Leiloeiro poderão auxiliar os interessados no que se fizer necessário, através do telefone (0 xx 11 4950-9662) ou *e-mail* (judicial@travassosleiloes.com.br).

DOS DÉBITOS – Débito Exequendo: O valor do débito condominial executado nestes autos perfaz o montante de R$ 815.682,62 (oitocentos e quinze mil, seiscentos e oitenta e dois reais e sessenta e dois centavos), atualizado até setembro de 2026, conforme planilha de cálculo de fls. 1775/1780. Os débitos fiscais e tributários incidentes sobre o imóvel arrematado sub-rogarão no preço da arrematação (art. 130, parágrafo único, CTN). Em relação aos débitos de condomínio, o arrematante será responsável apenas pelos encargos condominiais vincendos a partir da lavratura e assinatura do auto de arrematação, ainda que não tenha ocorrido a imissão na posse, conforme artigo 1.345 do

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/10/2026 às 15:58 , sob o número WCPJ26700211026
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código SjiTVbfn.

Código Civil e jurisprudência dominante. Eventual saldo remanescente da dívida condominial será imputado exclusivamente aos Executados, autorizando-se, desde já, a continuidade da execução em face destes, para a satisfação integral do crédito exequendo.

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (Cinco por cento) do preço de arrematação do imóvel, que não está inclusa no valor do lance.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, a ser obtida na seção 'Minha Conta' do Portal Travassos Leilões, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, o interessado em adquirir o bem penhorado poderá apresentar proposta de aquisição em prestações, observadas as seguintes condições:

Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, o interessado em adquirir o bem penhorado poderá apresentar proposta de aquisição em prestações, através do e-mail: judicial@travassosleiloes.com.br, em até 24 horas antes do início de cada praça, sob pena de nulidade, nas seguintes condições

I – Até o início do primeiro leilão, a proposta deverá conter valor não inferior ao da avaliação do bem;
II – Até o início do segundo leilão, admitir-se-á proposta por valor não inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada (ou 80% em caso de incapaz).
As propostas recebidas deverão ser obrigatoriamente juntadas aos autos e submetidas à apreciação do Juízo antes do início da respectiva praça, para deliberação, observadas as demais condições previstas no artigo 895 do Código de Processo Civil.
A proposta, em qualquer hipótese, deverá conter: oferta de pagamento à vista de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance, mais 5% (cinco por cento) da comissão do leiloeiro e o restante poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses, sendo o pagamento, garantido por caução idônea, no caso de bens móveis, ou por hipoteca do próprio bem, tratando-se de bens imóveis; Indicação expressa do prazo, da modalidade, do indexador de correção monetária e das condições de pagamento do saldo devedor.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da praça, através da Conta Digital Superbid Pay, escolhendo a forma de pagamento de sua preferência (Boleto Bancário ou Utilizar Saldo Superbid Pay) conforme disponível na seção 'Minha Conta' do Portal Travassos Leilões.

A conta Digital Superbid Pay, é uma conta de pagamento na modalidade pré-paga, de titularidade única e exclusiva do arrematante, devidamente autorizada pelo Banco Central.

Não sendo efetuados os pagamentos devidos pelo arrematante no prazo estipulado, o Juiz será comunicado imediatamente e poderá aprovar a venda do imóvel para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no Artigo 897 do Código de Processo Civil.

Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices adotados pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/10/2026 às 15:58 , sob o número WCPJ26700211026
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código SjiTVbfn.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO – O auto de arrematação será lavrado imediatamente após a comprovação do pagamento do lote e comissão, e será assinado pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro.

O usuário interessado em ofertar lances via Internet outorga poderes específicos ao Leiloeiro para assinatura do Auto de Arrematação, clicando, para tanto, no campo "OUTORGA DE PODERES", exibido ao final do pedido de habilitação no leilão. Somente após clicar no campo "OUTORGA DE PODERES" o usuário poderá clicar no campo "ACEITE" destas condições. Se pessoa jurídica, deverá adicionalmente encaminhar ao Leiloeiro, em até 24 (vinte e quatro) horas antes do início do leilão, cópia autenticada do Contrato Social ou Estatuto Social acompanhado de Ata de Eleição da Diretoria (para comprovação dos poderes detidos pelo ofertante em nome da pessoa jurídica).

DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL – Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência de titularidade do imóvel arrematado, inclusive eventuais baixas e averbações necessárias junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Para transferir o imóvel arrematado, o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao cartório judicial a respectiva "Carta de Arrematação" e então apresentá-la ao Cartório de Registro de Imóveis correspondente, recolhendo as custas extrajudiciais relativas ao registro da arrematação.

A carta de arrematação e/ou mandado de imissão na posse será expedido pelo juízo responsável pelo processo, após certificado o decurso do prazo previsto no §2º do Artigo 903 do CPC, devendo o arrematante comprovar o pagamento do ITBI (Imposto de Transmissão de Bem Imóvel) e da taxa para expedição da Carta de Arrematação, bem como providenciar as peças elencadas no Artigo 901, §2º do CPC.

DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO – O Exequente, desde que único credor, participará das praças em igualdade de condições com os demais licitantes, até o limite do valor atualizado do crédito, ficando responsável pelo pagamento integral da comissão devida.

O valor atualizado do crédito (débito exequendo) deverá ser encaminhado por e-mail judicial@travassosleiloes.com.br até a data do encerramento da praça, e eventual valor excedente deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA – O coproprietário do imóvel, o cônjuge ou companheiro(a), o descendente e o ascendente do executado, nessa ordem, e desde que não sejam parte da execução, terão preferência na arrematação e poderão exercer o seu direito diretamente no Portal, ofertando lances em igualdade de oferta com os demais participantes, ficando responsável pelo pagamento da comissão devida.

O detentor do direito, no momento da habilitação no portal, deverá se identificar, anexando cópia dos documentos que comprovem o direito de preferência, que será verificado pelo Leiloeiro e, se em termos, receberá uma habilitação especial para participar do leilão em igualdade de oferta.

ACORDO OU REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, conforme Art. 267, §4º da Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, que será devida pelo executado.

A arrematação poderá, no entanto, se tornar sem efeito nos casos previstos no §1º, do artigo 903, do Código de Processo Civil.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/10/2026 às 15:58 , sob o número WCPJ26700211026
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código SjiTVbfn.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, o Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, o *caput* do artigo 335 do Código Penal e as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Todas as regras e condições da Praça estão disponíveis no Portal WWW.TRAVASSOSLEILOES.COM.BR.

A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos e será realizada através da rede mundial de computadores, conforme determina o §2º, do artigo 887, do Código de Processo Civil.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Lote 1 - MATRÍCULA Nº 9.731 DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO/SP: Lote nº 133, do Loteamento denominado "Vila Porã", com a área de 1.134,00m² (um mil, cento e trinta e quatro metros quadrados), com as seguintes divisas e confrontações: medindo 16,80ms de frente para a Avenida Itapeva; da frente aos fundos do lado direito onde confronta com o lote 134, mede 57,40ms; do lado esquerdo confrontando com o lote 132, mede 60,80ms., tendo nos fundos para a Rua Arasati digo Rua Arandi, a largura de 22,50ms.
Inscrição Municipal (Contribuinte): 02.141.011 (AV.04/9.731).
Proprietários: Fernando Rodrigues da Costa Junior e sua esposa Valéria Fernandes Mendes Costa (R.07/9.731).

OBSERVAÇÃO FÁTICA E CONSERVAÇÃO: Conforme Laudo de Avaliação Pericial de fls. 1.656/1.686, o imóvel possui ocupação/invasão parcial nos fundos decorrente de uma edificação residencial com área aproximada de 48m², bem como rampa lateral irregular de acesso de veículos utilizada por vizinho. O imóvel é vendido no estado fático e de conservação em que se encontra, constituindo ônus dos interessados a verificação local prévia.

REGISTROS E AVERBAÇÕES NA MATRÍCULA:

AV.04/9.731 (04/09/1997) – Cadastramento Municipal: O imóvel está cadastrado e identificado junto à Prefeitura Municipal de Campos do Jordão sob o número de contribuinte 02.141.011.

R.07/9.731 (30/10/2024) – Venda e Compra: Transmissão da propriedade do bem para FERNANDO RODRIGUES DA COSTA JUNIOR e sua esposa VALÉRIA FERNANDES MENDES COSTA.

AV.08/9.731 (05/02/2026) – Penhora Exequenda: Penhora do referido imóvel para garantia da execução nos autos do processo nº 1000714-85.2020.8.26.0116, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Campos do Jordão/SP, movida por CONDOMÍNIO ALDEIA AUSTRÍACA.

Valor de avaliação: R$ 548.000,00 (quinhentos e quarenta e oito mil reais) em junho de 2026.

Valor de avaliação atualizado: R$ 550.576,94 (quinhentos e cinquenta mil, quinhentos e setenta e seis reais e noventa e quatro centavos), até agosto de 2026, pela tabela oficial aplicável nos cálculos judiciais do TJSP.

Depositário: Fernando Rodrigues da Costa Junior.

Local do bem: Av. Gustavo Biagioni (antiga Av. Itapeva), LT 133 - Vila Porã, Campos do Jordão/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/10/2026 às 15:58 , sob o número WCPJ26700211026
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código SjiTVbfn.

Campos do Jordão, ____ de _____ de 2026.

Eu, _____ conferi e subscrevi.

MATEUS VELOSO RODRIGUES FILHO
Juiz de Direito

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/10/2026 às 15:58 , sob o número WCPJ26700211026
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000714-85.2020.8.26.0116 e código SjiTVbfn.