

LEILÃO JUDICIAL - EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇA DE LEILÃO E DE INTIMAÇÃO

Edital de 1ª e 2ª Praça de leilão de bem imóvel e de intimação da empresa executada **DE BARROS LTDA, CNPJ 03.853.006/0001-08**, demais interessados, EVENTUAL OCUPANTE e a quem mais possa interessar, expedido nos autos da **EXECUÇÃO FISCAL, Proc. nº 1515076-12.2016.8.26.0266, movida por PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAÉM, CNPJ 46.578.498/0001-75.**

O **Dr. Paulo Alexandre Rodrigues Coutinho**, MM. Juiz de Direito do Serviço de Anexo das Fazendas da Comarca de Itanhaém, do Estado de São Paulo, na forma da lei, nos termos do Art. 881, § 1º, CPC, FAZ SABER que levará a leilão o bem abaixo descrito, através do sítio de leilões *on-line* Leilão Net, hospedado na rede mundial de computadores (internet) em <https://www.leilaonet.com.br>, que será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Sr. Leonardo Vieira Amaral, JUCESP nº 1010, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS LEILÕES: O 1º leilão terá início no dia 30/06/2026 às 16:00h e se encerrará no dia 03/07/2026 às 16:00h, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo oferta, seguir-se-á sem interrupção o 2º leilão, que terá início no dia 03/07/2026 às 16h01min e se encerrará no dia 24/07/2026 às 16:00h (horários de Brasília/DF).

DA IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO: Caso seja identificada ocorrência técnica que impeça a regular finalização do leilão, o seu encerramento será automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário estabelecido neste edital, independentemente de nova publicação, nos termos do art. 900 do CPC. Permanecerão válidos todos os lances já ofertados, sendo a continuidade da disputa restrita aos usuários previamente habilitados.

DAS CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido em caráter *ad corpus* e no estado e conservação em que se encontra, sendo considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação em primeiro leilão; ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação em segundo leilão. Não havendo propostas para pagamento à vista, o interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar proposta por escrito, antes do início de cada leilão, com sinal não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta, e o saldo (restante) em até 04 (quatro) meses, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem, prevalecendo sempre a proposta de maior valor, que estarão sujeitas à conferência do leiloeiro e posteriormente apresentada nos autos para apreciação pelo MM. Juízo da causa. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. A apresentação de proposta não suspende o leilão **A arrematação nos termos do Art. 895, CPC, será apreciada pelo juízo somente quando não houver lance(s) para pagamento à vista no portal do Leiloeiro.**

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames, de credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável pela eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, “caput”, § 1º e § 2º e Art. 903 do NCP). Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO (ARREMATACÃO E COMISSÃO): O arrematante deverá pagar o valor do lance, mais 5% (cinco por cento) a título de comissão do Leiloeiro, calculado sobre o valor da arrematação, diretamente ao Leiloeiro (Art. 7º da Resolução 236/2016 do CNJ c/c Art. 24, Parágrafo Único do Decreto 21.981/1932). O pagamento do valor da arrematação e da comissão devem ser realizados em até 24hs (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de G.D.J. em favor do juízo (arrematação) e de depósito (comissão) na c/c nº 15.929-9, Ag: 6472, Banco Itaú. A comissão não será devolvida em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial e deduzidas as despesas incorridas.

DA RESPONSABILIDADE SOBRE O LANCE: Salvo as situações previstas no art. 903 do CPC, em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. O 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 a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa.

DA REMIÇÃO OU ACORDO: Se a empresa executada, após apresentação do Edital em cartório, pagar a dívida ou firmar acordo antes de adjudicado(s) ou alienado(s) o(s) bem(ns), deverá a empresa executada pagar as despesas do leiloeiro a título de ressarcimento, independentemente de comprovação, nos termos do artigo 40 do Decreto-Lei 21981/32.

DAS INTIMAÇÕES: Se, por qualquer motivo, a intimação da empresa executada, através de seu representante legal, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 889, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo presente edital.

DOS DÉBITOS: Os débitos que recaem sobre bem serão de responsabilidade do arrematante, exceto os de natureza *propter rem* e tributária, os quais sub-rogam-se sobre o respectivo preço da arrematação, nos termos do art. 908, § 1º, do n. CPC, bem como do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. Portanto, o arrematante recebe o bem livre de tais débitos anteriores ao leilão. Já eventual débito decorrente de hipoteca será extinto com a arrematação, nada sendo devido pelo arrematante, nos termos do Art. 1.499, VI, do Código Civil.

DESCRIÇÃO DO BEM: Lote (1): O imóvel matriculado sob o nº 194.897 do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP. “O lote de terreno n. 16B da quadra 153, da Estância Balneária Itanhaém, no município de Itanhaém, medindo 6,00ms de frente para a Avenida Marginal Esquerda, por 35,00ms da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 210,00ms2; confrontando do lado direito de quem da avenida olha para o imóvel, com o lote 16A, do lado esquerdo o lote 17A, e nos fundos com parte do lote 12B.” (Atual endereço do imóvel Rua: Equador, nº 88, Estância Balneária Itanhaém – Cibratel II – Itanhaém – SP). Contribuinte nº 138.153.016.0002.122953.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 65.684,48 (sessenta e cinco mil, seiscentos e oitenta e quatro reais e quarenta e oito centavos. Julho/2025), que será atualizado até a data do efetivo leilão. Imóvel Ocupado – Desocupação por conta do arrematante.

DÉBITOS IPTU/CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIAS/T.R.S.D: R\$ 11.605,11 (onze mil, seiscentos e cinco reais e onze centavos. Abril/2026). Será atualizado até a data do efetivo leilão.

ÔNUS: Av. 4: Para constar a penhora exequenda.

Todas as fotos, regras e condições estão disponíveis no portal do Leiloeiro em: <https://www.leilaonet.com.br>. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Será o presente edital, por extrato, afixado nas dependências do fórum em local de costume, publicado no portal do leiloeiro, com base no artigo 887, § 2º, do Código de Processo Civil e vinculado no portal de publicações de editais de leilões judiciais PUBLICJUD (<http://www.publicjud.com.br>).

Se por qualquer motivo, não ocorrer a arrematação do bem em hasta pública, fica desde logo autorizado o leiloeiro nomeado a proceder a ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR, na forma do art. 880, do NCPC, no prazo de trinta (30) dias, aplicando-se, no que couber, a tal modalidade de expropriação, as determinações constantes desta decisão, inclusive quanto a comissão do Leiloeiro.

Para fins de determinação do preço vil, esclarece-se, desde logo, que por tal e compreendido aquele inferior a 50% do valor da avaliação, nos termos do art. 891, parágrafo único do NCPC.

NADA MAIS.

Dado e passado nesta cidade, Itanhaém, 04 de maio de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivã(o), subscrevi.

Dr. Paulo Alexandre Rodrigues Coutinho
Juiz de Direito

MATRÍCULA N.º.
194.897

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL
ESTANCIA BALNEARIA DE ITANHAEM

FOLHA N.º. 1

CADASTRO N.º.

LOTE 16B QUADRA 153 AV. MARGINAL ESQUERDA

N.º.

IMÓVEL: O lote de terreno n. 16B da quadra 153, da Estância Balneária Itanhaém, no município de Itanhaém, medido 6,00ms. de frente para a Avenida Marginal Esquerda, por 35,00ms. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 210,00ms²; confrontando do lado direito de quem da avenida olha para o imóvel, com o lote 16A, do lado esquerdo com o lote 17A, e nos fundos com parte do lote 12B.

PROPRIETÁRIOS: **JOSÉ ROBERTO PRETO**, brasileiro, empresário, RG. n.º. 3.363.751-SP e sua mulher **ZENEIDE CORREA PRETO**, brasileira, do lar, RG. n.º. 18.378.195-SP, inscritos no CIC. sob n.º. 840.456.808-10, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, domiciliados em São Bernardo do Campo-SP, à Avenida Tiradentes, n.º. 3.207, Vila do Tanque; e **RICARDO FURLAN RODRIGUES**, brasileiro, empresário, RG. n.º. 6.019.206-SP e sua mulher **EVELY MARIA DE OLIVEIRA RODRIGUES**, brasileira, professora, RG. n.º. 4.720.382-SP, inscritos no CIC. sob n.º. 100.146.828-77, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, domiciliados em São Bernardo do Campo-SP, à Avenida Tiradentes, n.º. 3.207, Vila do Tanque.

TÍTULO AQUISITIVO: R.7 (09/06/97) - Matrícula n.º 112.350, neste Registro.

Itanhaém, 22 de junho de 1.999.

O Escrevente Autorizado: _____

Av.1 - Itanhaém, 27 de dezembro de 2000.

Procede-se a esta averbação nos termos do Requerimento do interessado, datado de 05 de dezembro de 2000, para ficar constando que os números corretos dos CIC's. de **RICARDO FURLAN RODRIGUES** e **EVELY MARIA DE OLIVEIRA RODRIGUES** são 279.000.888-49 e 028.822.928-21, respectivamente, e não como ficaram erroneamente constando, conforme provou com as respectivas xerox. Esc. Conf.: M.D.

O Escrevente Autorizado: _____

Av.2 - Itanhaém, 27 de dezembro de 2000.

Procede-se a esta averbação nos termos do Requerimento da interessada, datado de 12 de dezembro de 2000, para ficar constando que **ZENEIDE CORREA PRETO** é portadora atualmente do CIC. n.º. 107.531.708-84, conforme provou com a respectiva xerox. Esc. Conf.: M.D.

O Escrevente Autorizado: _____

R.3 - Itanhaém, 27 de dezembro de 2000.

Nos termos do Contrato Social por Quotas de Responsabilidade Limitada, datado de 09 de fevereiro de 2000, registrado na JUCESP sob n.º. 35216191571; Segunda Alteração de Contrato Social, datada de 24 de julho de 2000, registrada na JUCESP sob n.º. 167.835/00-2; Termo de Retificação e Ratificação da Segunda Alteração de Contrato Social, datado de 26 de outubro de 2000, registrado na JUCESP sob n.º. 219.840/00-3; Termo de Retificação e Ratificação do Contrato Social, datado de 12 de dezembro de 2000, registrado na JUCESP sob n.º. 238.075/00-0; Certidão expedida em 05 de dezembro de 2000, pela Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP e Requerimento referido na Av.2, os proprietários transmitiram o imóvel a título de conferência de bens para integralização de capital social a **DE BARROS LTDA.**, com sede em Peruibe-SP, na Avenida Padre Anchieta, n.º. 5.280, Jardim Imperador, inscrita no CNPJ. sob n.º. 03.853.008/0001-08, pelo valor de R\$ 1.390,00. Esc. Conf.: M.D.

O Escrevente Autorizado: _____

Matrícula n.º.

194.897

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

BEL. ELBERT JACINTO PEDRO CERVANTES.

OFICIAL

CPF 424.837.788-87

AV.4 - 194897.- Itanhaém, 22 de outubro de 2024.

Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Fiscal, Número de Ordem: 1515076-12.2016.8.26.0266, no qual figuram como Exequente: **MUNICÍPIO DE ITANHAÉM**, inscrita no CNPJ nº 46.578.498/0001-75 e como Executado: **DE BARROS LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 03.853.006/0001-08, emitida em 16 de outubro de 2024, pelo Serviço Anexo das Fazendas do Foro Central da Comarca de Itanhaém, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, transmitida e recepcionada na mesma data, em meio eletrônico no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, procedo à averbação da **penhora** sobre o imóvel. Data do Auto ou Termo: 04/03/2024. Valor da Dívida: R\$ 8.555,02. Depositário: DE BARROS LTDA.. **(As custas serão cobradas a final)**. (Protocolo nº. 541.287 - 17/10/2024).

O Escrevente Autorizado Karen Laurata. Selo Digital: 1209153310000000594516244.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAEM
SECRETARIA DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DA RECEITA
IPTU - EXTRATO NEGOCIAÇÃO

fls. 118
ID: cassio.silva
28/04/26 13:13
Exercício: 2026
Página: 1/2

Cadastro: 134555 **Inscrição Cadastral:** 138.153.016.0002.122953 **Inscrição Anterior:** 153 016-B PROC.DES
Proprietário: DE BARROS LTDA **Compromissário:**
Endereço do Imóvel: AVENIDA MARGINAL ESQUERDA **Bairro:** ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM **Quadra** 153 **Lote:** 016-B
Endereço de Entrega: AVENIDA PADRE ANCHIETA, 5702 - OÁSIS - PERUIBE/SP Cep: 11772-588

DEMONSTRATIVO DO EXERCÍCIO													
Grupo	Exerc	Status	Parc.	Aviso	Vencimento	Principal	Multa	Juros	Correção	Total Devido	Pagamento	Cancelamento	Valor Pago
IPTU	2026	Nrml	Única	53042681	20/01/2026	527,34	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
IPTU	2026	Nrml	1	53042673	20/01/2026	68,83	6,88	2,06	0,00	77,77			0,00
IPTU	2026	Nrml	2	53042674	20/02/2026	68,83	6,88	1,38	0,00	77,09			0,00
IPTU	2026	Nrml	3	53042675	20/03/2026	68,83	6,88	0,69	0,00	76,40			0,00
IPTU	2026	Nrml	4	53042676	20/04/2026	68,83	1,82	0,00	0,00	70,65			0,00
IPTU	2026	Nrml	5	53042677	20/05/2026	68,83	0,00	0,00	0,00	68,83			0,00
IPTU	2026	Nrml	6	53042678	22/06/2026	68,83	0,00	0,00	0,00	68,83			0,00
IPTU	2026	Nrml	7	53042679	20/07/2026	68,83	0,00	0,00	0,00	68,83			0,00
IPTU	2026	Nrml	8	53042680	20/08/2026	68,83	0,00	0,00	0,00	68,83			0,00
Total:						550,64	22,46	4,13	0,00	577,23			0,00

DEMONSTRATIVO DA(S) DÍVIDA(S) P/ NEGOCIAÇÃO													
Grupo	Exerc	Dívida	Acompan.	Parcelam.	Saldo	Multa	Juros	Correção	Sub-Total	Honorários	Custas	Restituição	Total Devido
D.A. IPTU	2007	902325	Em Aberto		127,68	75,44	858,14	249,52	1.310,78	0,00	0,00	0,00	1.310,78
D.A. IPTU	2012	1330951	Jurídico	900043220/2014-C	206,01	44,01	739,39	234,10	1.223,51	122,35	0,00	0,00	1.345,86
D.A. IPTU	2013	1409783	Jurídico		214,55	44,02	686,66	225,62	1.170,85	117,08	0,00	0,00	1.287,93
D.A. IPTU	2014	1490293	Jurídico		271,39	53,15	765,32	260,08	1.349,94	134,99	0,00	0,00	1.484,93
D.A. IPTU	2015	1565667	Jurídico		285,92	53,17	699,22	245,81	1.284,12	128,41	0,00	0,00	1.412,53
D.A. IPTU	2016	1644653	Jurídico		274,26	46,04	547,83	186,11	1.054,24	105,42	0,00	0,00	1.159,66
D.A. IPTU	2017	1725088	Jurídico		338,88	52,61	564,93	187,25	1.143,67	114,37	0,00	0,00	1.258,04
D.A. MULTA SA	2017	1740519	Jurídico		333,00	0,00	0,00	184,00	517,00	51,70	0,00	0,00	568,70
D.A. MULTA SA	2020	2178162	Jurídico (Prot.)		728,00	0,00	0,00	306,00	1.034,00	103,40	0,00	0,00	1.137,40
D.A. IPTU	2025	2593155	Em Aberto		478,32	52,62	60,51	47,83	639,28	0,00	0,00	0,00	639,28
					3.258,01	421,06	4.922,00	2.126,32	10.727,39	877,72	0,00	0,00	11.605,11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL ALVES DA SILVA BUENO e informado para a JARACÁ de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2026 às 18:04, sob o número W11H26700224020. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1515076-12.2016.8.26.0266 e código AhQf5Eny.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAEM
SECRETARIA DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DA RECEITA
IPTU - EXTRATO NEGOCIAÇÃO

fls. 119
ID: cassio.silva
28/04/26 13:13
Exercício: 2026
Página: 2/2

ITANHAEM, 28 de Abril de 2026.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITANHAÉM
FORO DE ITANHAÉM
SAF - SERVIÇO DE ANEXO FISCAL
AV: RUI BARBOSA, 867, Itanhaém-SP - CEP 11740-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DESPACHO

Processo Digital nº: **1515076-12.2016.8.26.0266**
Classe – Assunto: **Execução Fiscal - IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano**
Exequente: **Prefeitura Municipal de Itanhaém**
Executado: **De Barros Ltda e outro**

Juiz(íza) de Direito: **Dr(a). Paulo Alexandre Rodrigues Coutinho**

VISTOS.

Fls. 112/119: Ciente dos termos do edital, cujo ratifico.

Aguarde-se o desfecho do leilão.

I-se.

Itanhaém, 05 de maio de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0231/2026, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jose Ferreira de Souza (OAB 272788/SP)	DJEN
Daniel Alves da Silva Bueno (OAB 276287/SP)	DJEN

Teor do ato: "VISTOS. Fls. 112/119: Ciente dos termos do edital, cujo ratifico. Aguarde-se o desfecho do leilão. I-se."

Itanhaém, 6 de maio de 2026.