



PRÓ-JUD LEILÕES



EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL **LEI Nº 9.514/1997**

GARDEN VILLE URBANISMO E DESENVOLVIMENTO SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.253.37410001-84, com sede rua Irmãos Micai, nº 1.138 - Bairro Jardim São José, CEP: 13310-311 – Itu/SP , neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante simplesmente denominada **COMITENTE**, com fundamento no artigo 27 e seus parágrafos e incisos, da Lei nº 9.514/1997 e no respectivo INSTRUMENTO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA, onde figuram como **DEVEDORES FIDUCIANTES, VICTOR HUGO DIAS DO AMARAL, CPF nº 362.313.948-32 e FLÁVIA NASCIMENTO DA ROSA GURGEL, CPF nº 386.625.918-25**, ambos com endereço na Rua Polônia, 677, Jardim Celini, Salto – SP e Rua Luiz Carlos Boni, 336, apartamento 33, bloco 08, edifício Taquaral, Condomínio Residencial Gran Parc, Bairro Rancho Grande Itu – SP e com endereços eletrônicos e-mail: victorhgurgel@gmail.com , victorhugogurgel@hotmail.com , flarosagurgel@gmail.com respectivamente, levará a **PÚBLICO LEILÃO**, pelo maior lance, o imóvel descrito no item 3 do presente Edital.

DO CONDUTOR DO LEILÃO

O leilão será exclusivamente ON-LINE e presidido pelo Leiloeiro Oficial, **CARLOS CAMPANHÃ**, inscrito na JUCESP sob nº 1.053, proprietário do sistema Gestor de Alienação Eletrônica, PRÓ-JUD LEILÕES, hospedado no endereço eletrônico www.projudleiloes.com.br, com escritório profissional situado na Avenida Marques de São Vicente, nº 1619, sala 703 e 704, 7º andar, Bairro Barra Funda, São Paulo – SP, CEP 01139-000.

DAS DATAS DO LEILÃO

A 1ª praça terá início no dia **13 de julho de 2026, às 09:00 horas** e se estenderá até o **14 de julho de 2026, às 09:00 horas**. Não havendo oferta de lances, seguir-se-á, sem interrupção, a 2ª praça, que se encerrará no dia **16 de julho de 2026, às 09:00 horas**.

DA DESCRIÇÃO DO BEM

Lote 12 da Quadra B – Terreno urbano, sem benfeitorias, situado com frente para a Rua Um (Trecho-1), constituído pelo lote 12 da quadra B, do loteamento denominado “JARDIM RESIDENCIAL GARDEN VILLE”, no Bairro Itaim Mirim, nesta cidade, medindo de frente 10,00m, do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel mede 25,00m confrontando com o lote 13 da quadra B, 25,00m do lado direito confrontando com a Viela 01, e nos fundos 10,00m confrontando com a Avenida 01, encerrando a área de 250,00m².

OBS: Existe uma casa sobre o terreno, com área declarada na inscrição municipal de 144,52m², não registrada na matrícula do imóvel.

ENDEREÇO: Nelo Infante, 218, CS, JD RESIDENCIAL GARDEN VILLE, ITU - SP - 13310-707.

Matrícula nº 089.299 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itu - SP

Cadastro Municipal nº 33.0007.00.0001.000



PRÓ-JUD LEILÕES



DO PREÇO

O valor mínimo para a venda do imóvel em 1ª Praça é o valor atualizado fixado no INSTRUMENTOS DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, nos termos do § 1º do art. 27 da Lei 9.514/97. **4.1. Caso não haja licitantes**, o imóvel será entregue, nos termos do § 2º do art. 27 da Lei 9.514/97, a quem mais oferecer acima do valor total da dívida atualizada, acrescida das despesas com a realização dos leilões, dos prêmios de seguro, dos emolumentos e demais encargos legais, inclusive tributos e das contribuições condominiais, conforme tabela abaixo:

LOTE	1ª PRAÇA	2ª PRAÇA
Lote 12 da Quadra B	R\$ 1.158.058,45	R\$ 579.029,23

OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES: **1.** O imóvel foi originalmente adquirido pelos fiduciantes por INSTRUMENTO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA, datado de 25/08/2019, pelo valor de R\$ 129.536,00 (cento e vinte e nove mil quinhentos e trinta e seis reais), com saldo financiado de R\$ 123.904,00 (cento e vinte e três mil novecentos e quatro reais) em 240 parcelas mensais, em favor da credora fiduciária GARDEN VILLE URBANISMO E DESENVOLVIMENTO SPE LTDA. Em razão do inadimplemento dos devedores fiduciantes, foi promovida a intimação para purgação da mora, sem êxito, procedendo-se ao registro da Consolidação da Propriedade Fiduciária em nome da credora, conforme Averbação nº 10 da Matrícula nº 089.299, registrada em 09 de junho de 2026, perante o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itu - SP; **2.** Imóvel ocupado. Desocupação pelo adquirente, nos termos do artigo 30 e parágrafo único, da Lei 9.514/97; **3.** Conforme AV.3 o imóvel desta matrícula possui "RESTRICÇÕES" constantes do processo de Loteamento arquivado no respectivo registro de imóveis, cujo cumprimento atinge todos os proprietários. O arrematante se vincula a todas as restrições incidentes sobre o imóvel, bem como a observar e fazer cumprir todas as regras do loteamento em que o imóvel está localizado. O arrematante vincula-se integralmente ao Regulamento do Loteamento JARDIM RESIDENCIAL GARDEN VILLE arquivado no processo de registro nº AV.3 da Matrícula nº 089.299 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itu - SP, que inclui vinculação obrigatória à Associação de Moradores e pagamento de contribuição associativa mensal. O arrematante se obriga a ingressar como membro da Associação de Moradores do Loteamento JARDIM RESIDENCIAL GARDEN VILLE, nos termos do estatuto vigente; **4.** No imóvel foi edificada construção não averbada na matrícula nº 089.299. A construção foi levada em conta na avaliação do imóvel para fins do presente leilão, nos termos da cláusula 13.1 do contrato de alienação fiduciária. O credor fiduciário não possui plantas, projetos aprovados, habite-se, CVC ou qualquer documentação técnica relativa à construção, pois o imóvel foi a ele transferido exclusivamente em razão da consolidação da propriedade fiduciária por inadimplemento. O arrematante declara, pelo ato de habilitação e oferta de lance, ter pleno conhecimento desta situação, responsabilizando-se integralmente pela regularização da construção perante a Prefeitura Municipal de Itu - SP, Cartório de Registro de Imóveis, INSS e demais órgãos competentes, arcando com todos os custos, multas e encargos decorrentes, sem direito de regresso contra o vendedor; **5.** Os débitos de tributos imobiliários (IPTU) e outras



PRÓ-JUD LEILÕES



despesas de natureza condominial vencidos até a data do leilão, vinculados ao imóvel em questão, serão integralmente assumidos pelo VENDEDOR. Após a data do leilão, o COMPRADOR responderá por referidos débitos, independentemente do fato gerador. O credor fiduciário declara que, conforme informações disponíveis, não há débitos de contribuição associativa em aberto junto à Associação de Moradores do Loteamento até a data deste Edital, sendo que eventuais débitos não conhecidos serão verificados e esclarecidos ao arrematante mediante solicitação; **6.** Nos termos da cláusula 13.1 do contrato firmado, foi promovida a avaliação do imóvel com a construção existente, a partir de duas avaliações, cuja a de maior o valor ficou em R\$ 1.158.058,45 (Um milhão cento e cinquenta e oito mil cinquenta e oito reais e quarenta e cinco centavos), valor com referência para o mês de junho de 2026, que servirá como base para a realização do primeiro leilão, que será atualizado até a data do leilão com base no IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços do Mercado, calculado pela Fundação Getúlio Vargas). Para fins de segundo leilão, tendo em vista que os valores estabelecidos nos termos do artigo 27, §2º, da Lei nº 9.514/97 são inferiores ao valor de 50% da avaliação do imóvel, com a construção edificada, por opção da credora fiduciária e com base no mesmo dispositivo será estabelecido o valor de 50% (cinquenta por cento) da avaliação realizada e atualizada como lance mínimo para o segundo leilão; **7.** Nos termos da Av.06 da Matrícula, consta DENOMINAÇÃO DE RUAS, em que a RUA UM (TRECHO 1) do loteamento teve a denominação alterada para “RUA NELO INFANTE” **8.** Os fiduciantes serão intimados das datas e horários do presente leilão para, no caso de interesse, exercerem o direito de preferência na aquisição até a data do segundo leilão, na forma estabelecida no artigo 27, §2º-B, da Lei nº 9.514/97, **9.** A presente venda é feita em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra, tendo o arrematante a responsabilidade pela regularização de qualquer divergência constante do cadastro imobiliário da Municipalidade e demais órgãos públicos, arcando com os respectivos custos. Correrão por conta do arrematante, todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como taxas, alvarás, certidões, ITBI – Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos, cartorários, registros etc.

DA HABILITAÇÃO PARA PARTICIPAR DO LEILÃO: As regras e condições da alienação judicial estão contempladas no presente edital, quando o(a) interessado(a) solicita a habilitação para participar do leilão declara que têm ciência, compreendeu e aceita todos os seus termos. Compete a pessoa interessada promover a análise de todos os documentos e pesquisas pertinentes antes de ofertar lances, bem como se atentar para os reflexos na arrematação pretendida com base nas pesquisas, documentos e nas observações, ônus e gravames descritas no presente edital, assim como ter plena ciência de todas as normas aplicadas neste leilão, notadamente as dispostas na Lei nº 9.515/1997.

DOS LANCES – As pessoas interessadas (físicas ou jurídicas) deverão cadastrar-se previamente no portal www.projudleiloes.com.br, para que participem dos leilões. Após o cadastro a pessoa interessada deverá solicitar a habilitação para a participação no leilão, quando a realização do cadastro e/ou da habilitação serão solicitados os documentos da pessoa física ou jurídica interessada em participar do leilão, para análise da documentação poderão ser solicitados documentos complementares e/ou esclarecimentos, após a análise da regularidade da documentação será aprovado o cadastro e a habilitação para a participação no leilão eletrônico.



PRÓ-JUD LEILÕES



Aprovada a habilitação os lances serão ofertados exclusivamente pela internet, através do Portal www.projudleiloes.com.br.

Tendo em vista que a participação no leilão depende de aprovação do cadastro e da habilitação, que para serem promovidos dependem de análise documental, os interessados deverão promover com a maior diligência e antecedência possível a realização do seu cadastro, habilitação e envio dos documentos solicitados. Cadastros e pedidos de habilitação promovidos com menos de 72 horas do encerramento do leilão, por conta de toda análise que será promovida para a sua participação. Os cadastros e pedidos de habilitações requeridos com menos de 72 horas do encerramento do leilão sujeitam a pessoa interessada a eventualidade de não ter aprovada a sua habilitação em tempo hábil a participar do leilão.

A pessoa interessada em participar do leilão deverá promover eventuais esclarecimentos e enviar documentos complementares que podem ser solicitados pelo Leiloeiro Público, antes da aprovação da habilitação.

O presente Leilão será efetuado na modalidade "ON-LINE", sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.projudleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Sobrevindo lance para pagamento à vista a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance para pagamento à vista após o último ofertado.

O envio de lances se dará exclusivamente pelas pessoas habilitadas para participar do leilão através do site www.projudleiloes.com.br, respeitado o lance inicial e o incremento mínimo estabelecido pelo leiloeiro.

Nos termos do artigo 27, §2º-B, da Lei 9.514/1997, ao devedor fiduciante é assegurado o direito de exercer o seu direito de preferência na aquisição do imóvel, até a data da realização do segundo leilão. A arrematação ficará condicionada ao não exercício da preferência pelo devedor fiduciante.

Se exercido o direito de preferência pelo devedor fiduciante, este deverá efetuar o pagamento até a data da realização do segundo leilão, por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e a comissão do leiloeiro, que será no montante de 5% (cinco por cento) sobre a totalidade do valor a ser pago pelo devedor fiduciante, hipótese em que incumbirá também ao fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos. Para o exercício do direito de



PRÓ-JUD LEILÕES



preferência o devedor fiduciante deverá entrar em contato com o Leiloeiro Público para obter maiores informações.

Se o devedor fiduciante, não efetuar o pagamento da dívida e demais encargos, nas condições e prazos previstos no presente Edital, considerar-se-á automaticamente a sua desistência do exercício de preferência na compra do imóvel. Nesse caso, havendo licitantes, o imóvel será vendido para aquele que ofertou maior lance.

Em caso de desistência do Arrematante na oferta do lance vencedor, imotivadamente, a arrematação será desfeita e o Arrematante deverá pagar ao credor fiduciário multa no importe de 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate, além de 5% (cinco por cento) do valor do lance à título de comissão do Leiloeiro Público, valores estes que serão cobrados, por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784, inciso II do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes, do Processo Criminal se aplicável (art. 171, inciso VI, do Código Penal) e do art. 786 e seguintes do Código de Processo Civil.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá promover o pagamento do lance vencedor, à vista, por meio de depósito ou transferência bancária, no prazo de até 3 (três) dias do encerramento do leilão, na conta que será indicada ao arrematante por e-mail após o encerramento do leilão. Sobre o valor do lance vencedor, pagará o arrematante a comissão do Leiloeiro Público, correspondente a 5% sobre o valor total do arremate, que não está incluída no valor do lance, no prazo de até 3 (três) dias do encerramento do leilão, a ser depositada diretamente na conta corrente bancária indicada pelo Leiloeiro que será informada ao arrematante após o encerramento do leilão.

DEMAIS DISPOSIÇÕES: A presente arrematação é feita em caráter “*ad corpus*”, o Vendedor não responde pelas condições físicas e de ocupação do imóvel e nem mesmo por eventuais divergências existentes entre o imóvel e sua documentação, ficando por conta do Arrematante todas as providências e despesas necessárias aos reparos e às regularizações necessárias, ainda que originadas antes da data do Leilão, bem como devendo o arrematante cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao imóvel, no tocante ao uso do solo ou zoneamento, e ainda, das obrigações e dos direitos, decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais, estará obrigado a respeitar, por força da arrematação.

Considerando que o imóvel foi transferido ao vendedor em decorrência de constituição de garantia de alienação fiduciária o vendedor não possui a totalidade dos documentos técnicos a ele relacionado, tais como projetos e plantas, sendo certo também, que não conferiram divisas, confrontações, descrições ou realizaram “as built”, de modo que o vendedor não pode afirmar se qualquer construção existente no imóvel foi edificada de acordo com as aprovações dos órgãos competentes e, sendo assim, o arrematante nada exigirá do vendedor, a qualquer tempo, por qualquer irregularidade constatada, seja com relação à construção, seja com relação à área do imóvel, que é vendido *ad corpus* e no estado de ocupação que se encontra, sendo certo assim, que o arrematante arcará totalmente inclusive, com as despesas para eventual regularização perante os órgãos públicos e terceiros, seja de que natureza for, ainda que impliquem em



PRÓ-JUD LEILÕES



pagamento de multas, taxas, impostos, bem como a contratação de serviços especializados de engenharia, arquitetura e/ou jurídica.

O credor fiduciário está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente especialmente, as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras) com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799 de 08 de outubro de 1998.

Sobrevindo decisão judicial transitada em julgado que determine a suspensão ou o cancelamento do leilão do imóvel após a arrematação, a pedido do arrematante a arrematação poderá ser desfeita e o vendedor ficará limitado apenas à devolução do valor pago na arrematação (valor do arremate e comissão do Leiloeiro Público). Esses valores serão atualizados monetariamente pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança. A devolução dos valores será feita por meio de crédito em conta corrente de titularidade do arrematante.

Sobrevindo decisão judicial em sede de liminar que determine a suspensão ou cancelamento do leilão do imóvel após arrematação, o negócio permanecerá suspenso e não haverá devolução de valores ou desfazimento do negócio até o trânsito em julgado da decisão que assim determinou. Caso por decisão transitada em julgado a arrematação tenha que ser desfeita, o negócio ficará restrito apenas à devolução do valor do preço pago pelo arrematante à título de arrematação e comissão do Leiloeiro Público. Esses valores serão atualizados monetariamente pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança. A devolução dos valores será feita por meio de crédito em conta corrente de titularidade do arrematante.

Encerrado o leilão será emitido pelo Leiloeiro o auto de arrematação que conterá a assinatura do arrematante, do Leiloeiro e do credor fiduciário, com base nas orientações que serão encaminhadas ao arrematante após o encerramento do leilão.

Será celebrado entre credor fiduciário e o arrematante contrato de compra e venda, por instrumento público ou particular, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data da realização do leilão ou documento equivalente de transferência do domínio, se o caso, a critério do credor fiduciário, o prazo poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais do vendedor ou até a regularização destas. O contrato de venda e compra, por instrumento público ou particular, será firmado com o arrematante, cujo nome constar do auto de arrematação, é vedada a cessão ou transferência dos direitos decorrentes da aquisição. Serão de responsabilidade do arrematante, todas as providências e despesas necessárias, à transferência do imóvel, tais como: ITBI – imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, registros, averbações, certidões, alvarás, foro e laudêmio, quando for o caso, taxas etc.

Outorgada o contrato de compra e venda o arrematante deverá apresentar ao credor fiduciário, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado na matrícula do imóvel junto ao respectivo cartório de registro de imóveis competente, ressalvadas as hipóteses de prorrogações justificadas e autorizadas, bem como deverá efetivar a substituição do contribuinte na prefeitura municipal, INCRA, Receita Federal e Serviço de Patrimônio da União – SPU e do responsável pelo imóvel junto a administração do correspondente



PRÓ-JUD LEILÕES



condomínio e perante as concessionárias de serviços públicos de água, esgoto e energia elétrica e demais órgãos existentes, para que a cobrança de tributos, taxas, contribuições e demais encargos sejam emitidas em seu nome sob pena de reparação de danos, sem prejuízo da adoção de medidas judiciais visando o cumprimento de obrigação de fazer.

O arrematante responderá integralmente por danos patrimoniais e morais que causar ao credor fiduciário, inclusive os decorrentes de ações judiciais ou protestos que venha sofrer em razão da inadimplência no pagamento de tributos, contribuições e demais encargos que decorram de omissão no cumprimento da obrigação assumida no item anterior.

O comitente vendedor responderá, em regra, pela evicção de direitos, somente até o valor recebido a título de arremate, excluídas quaisquer perdas, no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo do vendedor, nos termos do art. 448 do Código Civil.

As fotos divulgadas no site do leiloeiro são meramente ilustrativas, devendo o arrematante constatar a localização e situação real do bem imóvel, bem como toda a documentação pertinente. Todas as informações, avisos e documentos anexos no site XXXXX, na divulgação deste leilão, farão parte integrante deste edital.

As demais condições obedecerão ao que regula 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 e lei nº 13.138, de 26 de junho de 2015, que regula a profissão de leiloeiro oficial.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS

Entrar em contato com o escritório do LEILOEIRO, localizado na Avenida Marques de São Vicente, nº 1619, sala 703 e 704, 7º andar, Bairro Barra Funda, São Paulo – SP, CEP 01139-000, telefones (11) 2892-8648 – (11) 98366-4084 ou por e-mail em contato@projudleiloes.com.br. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo - SP, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente Edital.

DAS INTIMAÇÕES

Ficam intimados do presente leilão os devedores fiduciários **VICTOR HUGO DIAS DO AMARAL, CPF nº 362.313.948-32** e **FLÁVIA NASCIMENTO DA ROSA GURGEL, CPF nº 386.625.918-25**; **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** e **DEMAIS INTERESSADOS**, caso não sejam encontrados para intimação pessoal.

CARLOS CAMPANHÃ
Leiloeiro Público