

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 do executado **ESPÓLIO DE JOSÉ FREIRE MENDES JÚNIOR, representado por seu inventariante JOSIR MENDES, CPF 581.701.708-34** e demais interessados **ESPÓLIO DE NAIR BATISTA MENDES, ESPÓLIO DE JOSÉ BOBROVSKI NETTO** e a quem mais possa interessar, expedido nos autos da **EXECUÇÃO FISCAL, Processo nº 1511498-41.2016.8.26.0266**, movidos 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 os bens abaixo descritos, 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 23/06/2026 às 16:00h e se encerrará no dia 26/06/2026 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 26/06/2026 às 16h01min e se encerrará no dia 17/07/2026 às 16:00h (horários de Brasília/DF).

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 NCPC). 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 o espólio do executado, através de seu inventariante, 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 arcar com as despesas assumidas pelo leiloeiro, neste leilão e/ou de outros anteriormente realizados, nos presentes autos ou apensados, para a remuneração do seu trabalho e pelo tempo despendido, nos termos do artigo 40 do Decreto-Lei 21981/32.

DAS INTIMAÇÕES: Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do espólio do executado, através de seu inventariante, 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 são 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.**

DESCRIÇÃO DO BEM: Lote (1): O imóvel matriculado sob o nº 255.019 do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP. “O lote de terreno nº. 22 da quadra 04, do loteamento denominado **CHÁCARAS GLÓRIA**, no Município de Itanhaém, medindo 20,00m de frente para a Estrada de Rodagem, por 84,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 1.680,00m², confrontando do lado direito de quem da referida estrada olha para o imóvel com o lote 21, do lado esquerdo com o lote 23 e nos fundos com a Cia Territorial Itanhaém Ltda.” **Contribuinte nº 164.004.022.0000.103999**

AValiação DO BEM: R\$ 71.000,00 (setenta e um mil reais – fevereiro/2026), que será atualizado até a data do efetivo leilão.

DÉBITOS IPTU/CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIAS/T.R.S.D: **Lote 01:** R\$ 13.449,86 (treze mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e oitenta e seis centavos. Abril / 2026). Será atualizado até a data do efetivo leilão.

ÔNUS: **Av. 1** 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>).

NADA MAIS.

Dado e passado nesta cidade, Itanhaém, 23 de abril de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivã(o), subscrevi.

Dr. Paulo Alexandre Rodrigues Coutinho
Juiz de Direito

Matrícula
255.019Ficha
1Data
28/10/2024CNM
120915.2.0255019-34

IMÓVEL: O lote de terreno nº. 22 da quadra 04, do loteamento denominado **CHÁCARAS GLÓRIA**, no Município de Itanhaém, medindo 20,00m de frente para a Estrada de Rodagem, por 84,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 1.680,00m², confrontando do lado direito de quem da referida estrada olha para o imóvel com o lote 21, do lado esquerdo com o lote 23 e nos fundos com a Cia Territorial Lucel LTDA..

PROPRIETÁRIOS: **JOSÉ FREIRE MENDES JUNIOR** (falecido em 18/02/1998) e seu cônjuge **NAIR BATISTA MENDES**, brasileiros, proprietários, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei n. 6.515/77, portadores dos RG nºs. 4.401.840 e 4.403.550, inscritos no CPF nº 038.181.108-59, domiciliados em Santos-SP, à Rua Governador Pedro de Toledo, nº 102, apto 04.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nºs. 4.522 (02-12-1964) e 5.330 (12-05-1965), neste Registro.

Itanhaém, 28 de outubro de 2024.

O Escrevente Autorizado Karen Furata Selo Digital:
120915314000000060938524G.

AV.1 - 255019 - Itanhaém, 28 de outubro de 2024.

Nos termos da Certidão de Penhora, extraída dos autos do Processo de Execução Fiscal, Número de Ordem: 1511498-41.2016.8.26.0266, no qual figuram como Exequente: **MUNICÍPIO DE ITANHAÉM**, inscrito no CNPJ nº 46.578.498/0001-75 e como Executado: **JOSÉ FREIRE MENDES JUNIOR**, CPF nº 038.181.108-59, emitida em 21 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: 01/01/2024. Valor da Dívida: R\$ 27.419,52. Depositário: **JOSÉ FREIRE MENDES JUNIOR**. (As custas serão cobradas a final). (Protocolo nº. 541.478 - 22/10/2024).

O Escrevente Autorizado Karen Furata Selo Digital:
120915331000000060938724B.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAEM
SECRETARIA DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DA RECEITA

fls. 297
ID: cassio.silva
14/04/26 12:17
Exercício: 2026
Página: 1/2

Cadastro:	107460	Inscrição Cadastral:	164.004.022.0000.103999	Inscrição Anterior:	004 022
Proprietário:	JOSE FREIRE MENDES JUNIOR (ESPÓLIO)		Compromissário:		
Endereço do Imóvel:	ESTRADA DE RODAGEM	Bairro:	CHÁCARAS GLÓRIA	Quadra	004 Lote: 022
Endereço de Entrega:	RUA GOVERNADOR PEDRO DE TOLEDO, 122 APT0: 04 - BOQUEIRAO - SANTOS/SP Cep: 11045-550				

DEMONSTRATIVO DO EXERCÍCIO													
Grupo	Exerc	Status	Parc.	Aviso	Vencimento	Principal	Multa	Juros	Correção	Total Devido	Pagamento	Cancelamento	Valor Pago
IPTU	2026	Nrml	Única	52883147	20/01/2026	223,73	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
IPTU	2026	Nrml	1	52883144	20/01/2026	76,99	7,70	1,54	0,00	86,23			0,00
IPTU	2026	Nrml	2	52883145	20/03/2026	76,99	6,35	0,00	0,00	83,34			0,00
IPTU	2026	Nrml	3	52883146	20/05/2026	76,99	0,00	0,00	0,00	76,99			0,00
Total:						230,97	14,05	1,54	0,00	246,56			0,00

DEMONSTRATIVO DA(S) DÍVIDA(S)													
Grupo	Exerc	Dívida	Processo Jurídico	Inscrito	Amort/Canc.	Acompanhamento	Parcelam.	Principal	Multa	Juros	Correção	H/C/R	Total Devido
D.A. IPTU	1997	1258911	29372/2002-	23,13	0,00	Jurídico		23,13	23,92	419,73	96,45	56,32	619,55
D.A. IPTU	1998	1258912	29372/2002-	23,13	0,00	Jurídico		23,13	23,92	405,38	96,45	54,89	603,77
D.A. IPTU	1999	1258913	29372/2002-	39,88	0,00	Jurídico		39,88	41,24	672,15	166,30	91,96	1.011,52
D.A. IPTU	2000	1258914	29372/2002-	27,32	0,00	Jurídico		27,32	28,25	443,51	113,92	61,30	674,30
D.A. IPTU	2001	1258915	14027/2005-	30,32	0,00	Em Aberto		30,32	28,24	426,48	110,90	0,00	595,95
D.A. IPTU	2002	1258916	14027/2005-	32,78	0,00	Em Aberto		32,78	28,25	409,56	108,45	0,00	579,03
D.A. IPTU	2003	1258917	47132/2008-	35,78	0,00	Em Aberto		35,78	28,24	392,56	105,43	0,00	562,01
D.A. IPTU	2004	1258918	47132/2008-	39,88	0,00	Em Aberto		39,88	28,24	375,64	101,34	0,00	545,10
D.A. IPTU	2005	1258919	47132/2008-	42,06	0,00	Em Aberto		42,06	28,24	358,65	99,14	0,00	528,05
D.A. IPTU	2006	1258920	-	46,98	0,00	Em Aberto		46,98	28,24	341,74	94,23	0,00	511,19
D.A. IPTU	2007	885542	-	44,62	0,00	Em Aberto		44,62	26,36	303,19	87,20	0,00	461,37
D.A. IPTU	2008	976802	-	46,40	0,00	Em Aberto		46,40	6,59	287,34	85,41	0,00	425,74
D.A. IPTU	2009	1063316	-	49,22	0,00	Em Aberto		49,22	6,59	271,61	82,63	0,00	410,05
D.A. IPTU	2010	1155195	-	51,50	0,00	Em Aberto		51,50	6,59	255,71	80,31	0,00	394,11
D.A. IPTU	2011	1235265	-	59,16	0,00	Em Aberto	900041861/2014-C	59,16	6,59	239,94	72,68	0,00	378,37
D.A. IPTU	2012	1318065	1511498-41.2016.8.26.0266	61,70	31,98	Jurídico	P.O. 17370/2023	29,72	6,35	107,94	33,77	17,78	195,56
D.A. IPTU	2013	1396516	1511498-41.2016.8.26.0266	64,26	33,32	Jurídico	P.O. 17370/2023	30,94	6,35	100,29	32,54	17,01	187,13
D.A. IPTU	2014	1476909	1511498-41.2016.8.26.0266	114,00	59,10	Jurídico	P.O. 17370/2023	54,90	10,75	156,97	52,61	27,52	302,76
D.A. IPTU	2015	1552399	1511498-41.2016.8.26.0266	120,06	62,25	Jurídico	P.O. 17370/2023	57,81	10,75	142,99	49,70	26,12	287,37
D.A. IPTU	2016	1631025	1510437-09.2020.8.26.0266	129,75	0,00	Jurídico		129,75	21,78	263,53	88,04	50,31	553,42
D.A. IPTU	2017	1710924	1510437-09.2020.8.26.0266	140,28	0,00	Jurídico		140,28	21,78	235,22	77,51	47,48	522,27
D.A. IPTU	2018	2001102	1510437-09.2020.8.26.0266	142,41	0,00	Jurídico		142,41	21,78	211,29	75,42	45,09	496,00
D.A. IPTU	2019	2077962	1510437-09.2020.8.26.0266	149,55	0,00	Jurídico		149,55	21,78	185,13	68,25	42,47	467,17
D.A. IPTU	2020	2151584	1511553-11.2024.8.26.0266	153,36	0,00	Jurídico		153,36	21,78	159,01	64,46	39,86	438,48
D.A. IPTU	2021	2227272	1511553-11.2024.8.26.0266	156,30	0,00	Jurídico		156,30	21,78	132,86	61,51	37,25	409,70
D.A. IPTU	2022	2307408	1511553-11.2024.8.26.0266	171,45	0,00	Jurídico		171,45	21,78	106,72	46,34	34,63	380,91
D.A. IPTU	2023	2384102	1511553-11.2024.8.26.0266	181,14	0,00	Jurídico		181,14	21,78	79,86	36,65	31,94	351,37
D.A. IPTU	2024	2493582	-	189,60	0,00	Em Aberto		189,60	21,78	52,28	28,23	0,00	291,89
D.A. IPTU	2025	2577869	-	197,97	0,00	Em Aberto		197,97	21,78	26,13	19,80	0,00	265,68

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL ALVES DA SILVA BUENO e TITULAR de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 11:57, sob o número W1TH26700205123. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1511498-41.2016.8.26.0266 e código 2BzaWX6g.



GCASPP

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAEM
SECRETARIA DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DA RECEITA

IPTU - EXTRATO GERAL

fls. 298
ID: cassio.silva
14/04/26 12:17
Exercício: 2026
Página: 2/2

Cadastro:	107460	Inscrição Cadastral:	164.004.022.0000.103999	Inscrição Anterior:	004 022
Proprietário:	JOSE FREIRE MENDES JUNIOR (ESPÓLIO)	Compromissário:			
Endereço do Imóvel:	ESTRADA DE RODAGEM	Bairro:	CHÁCARAS GLÓRIA	Quadra	004 Lote: 022

Total:	2.563,99	186,65	2.377,34	591,50	7.563,41	2.235,67	681,93	13.449,80
--------	----------	--------	----------	--------	----------	----------	--------	-----------

ITANHAEM, 14 de Abril de 2026.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL ALVES DA SILVA BUENO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/04/2026 às 11:57, sob o número W17H26700205123. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1511499-41.2016.8.26.0266 e código 2BzaWX6g.



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: **1511498-41.2016.8.26.0266**
Classe – Assunto: **Execução Fiscal - IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano**
Exequente: **Prefeitura Municipal de Itanhaém**
Executado: **Jose Freire Mendes Junior (espólio - inventariante Josir Mendes)**

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

VISTOS.

Fls. 292/298: Ciente.

Aguarde-se o **desfecho** do **leilão**.

I-se.

Itanhaém, 24 de abril 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 0213/2026, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Estela Ferreira de Andrade (OAB 96680/SP)	DJEN
Daniel Alves da Silva Bueno (OAB 276287/SP)	DJEN

Teor do ato: "VISTOS. Fls. 292/298: Ciente. Aguarde-se o desfecho do leilão. I-se."

Itanhaém, 24 de abril de 2026.