



3 DE FEVEREIRO DE 1874

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE Itu

3ª Vara Cível — Foro de Itu
Rua Luiz Bolognesi, s/n, Bairro: Brasil, Itu/SP – CEP 13.301-900
Fone: (11) 2550-5339 | E-mail: itu3cv@tisp.jus.br

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO
DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) E DEMAIS
LEGITIMADOS**

O Doutor **FERNANDO FRANÇA VIANA**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itu, Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem e a quem interessar possa, com fundamento nos arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), na Resolução CNJ nº 236/2016, no Provimento CNJ nº 188/2024, no Decreto nº 21.981/1932 e nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro oficial adiante nomeado levará a público, para venda e arrematação em leilão eletrônico, o bem abaixo descrito, observadas as condições deste edital.

LEILOEIRO OFICIAL: **Fábio Prando Fagundes Góes**, matriculado na JUCESP sob nº 1.099 e cadastrado no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, com escritório em Av. Brigadeiro Faria Lima, 1826, Sala 208 - Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 01451-001, por meio da plataforma eletrônica www.apicleiloes.com.br, devidamente credenciada/homologada perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

PROCESSO Nº: 1007313-39.2025.8.26.0286 — **CLASSE:** Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE: JOAO FERNANDO BALDASSARRI SGARBI (CPF/MF nº 221.897.908-08). **ADVOGADOS:** Joao Fernando Baldassarri Sgarbi (OAB/SP 261.042).

EXECUTADOS: CONSTRUTORA SOUZA MELLO LTDA. (CNPJ/MF nº 05.606.333/0001-82); EDNAN DE SOUZA MELLO (CPF/MF nº 006.074.568-17); JARDIM BOTANICO DE SALTO SPE LTDA. (CNPJ/MF nº 19.363.442/0001-20); MARLENE VALENTIN DE SOUZA MELLO (CPF/MF nº 759.610.598-04)
ADVOGADOS: Steves Quene Justiniano Marques (OAB/SP 402.005); Rodrigo Passuello Sandri (OAB/SP 191.416).

DEMAIS INTERESSADOS/LEGITIMADOS: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CHAMPS DE MONTE CARLO; **Credor Fiscal:** PREFEITURA MUNICIPAL DE ITU; **Ocupante Do Imóvel:** Sr. VITOR e s.m. Sra. FLORA.

DATAS DO LEILÃO:

1º LEILÃO: início em **06/11/2026**, às 14h00, com encerramento em **09/11/2026**, às **14h00**. Serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação atualizada.

2º LEILÃO: não havendo arrematação no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão, com encerramento em **30/11/2026**, à partir das **14h00**, sendo admitidos lances iguais ou superiores a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.

Caso o leilão não se realize nas datas designadas por motivo de força maior ou superveniente, fica desde logo designado o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário.

DESCRIÇÃO DO BEM: **“01 (UM) APARTAMENTO DE 151,5990m², mais bem descrito na matrícula a seguir transcrita:** Apartamento nº 244 localizado no 24º andar do Edifício Champs do Monte Carlos, situado a Rua Conde de Irajá, nº 184, na saúde 21º subdistrito. UM APARTAMENTO, com a área privativa de 151,5990m², sendo 90,3100m² de área privativa e 19,7338m² de área útil comum e área correspondendo a 2 vaga na garagem de 41,5552m², correspondendo-lhe o direito ao uso de 2 vagas na garagem coletiva.’.” **CADASTRO/CONTRIBUINTE MUNICIPAL** Nº 042.013.0156-7. **MATRÍCULA** nº 44.201 no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

LOCALIZAÇÃO: Rua Conde de Irajá, nº 184, apartamento nº 244, Vila Mariana, São Paulo – SP, CEP 04119-010.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 985.000,00 (novecentos e oitenta e cinco mil reais), em 22/07/2026 (Evento. 116).

VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO: **R\$ 985.673,40 (novecentos e oitenta e cinco mil, seiscentos e setenta e três reais e quarenta centavos), em setembro/2026**, devendo ser atualizado até a data da alienação pela Tabela Prática de Atualização Monetária do TJSP.

CONSTATAÇÃO/LAUDO: Conforme laudo de avaliação (Evento.116), verifica-se que o imóvel se encontra em bom estado de uso e conservação, com exceção de dois banheiros que estão precisando de reparos hidráulicos.

DEPOSITÁRIO(A): O atual possuidor do bem.

DÉBITO DA AÇÃO: O débito exequendo totaliza **R\$ 484.880,88** (quatrocentos e oitenta e quatro mil, oitocentos e oitenta reais e oitenta e oito centavos) em julho/2026, conforme planilha de cálculo de **Evento 127**. Os débitos vencidos e vincendos serão atualizados até a integral satisfação, cabendo ao exequente disponibilizar o cálculo atualizado nos autos.

ÔNUS E GRAVAMES: **R.01 - (20/05/1981) Compra e Venda – Averbção** para constar que Munir Abbud - Empreendimentos imobiliários Ltda transmitiu o

imóvel objeto desta matrícula a Ligia Ferreira da Silva; **R.08** - **(18/01/1993)**, **AV.09** - **(24/01/2012)** – **Compra e Venda** – Para constar que Ligia Ferreira da Silva transmitiu por venda o imóvel Objeto desta matrícula a Hélio de Souza Mello e s.m. Dirce Fahl de Souza Mello; **R.10** - **(24/01/2012)** – **Partilha** – Averbação para constar o inventario dos bens deixados por Hélio de Souza Mello em decorrência ao seu falecimento em 29/05/2004 aos herdeiros e viúva meeira: Dirce Fahl de Souza Mello, Ednan de Souza Mello casado com Marlene Valentin de Souza Mello, Edson de Souza Mello, Adriana de Souza Mello Cabral e Cristiane de Souza Mello Cabral; **R.11** - **(24/01/2012)** – **Adjudicação de 16,6666%** – Averbação para constar que 16,6666% do imóvel objeto desta matrícula deixado por Edison de Sousa Mello foram adjudicados a Fernanda de Souza Mello; **AV.12** - **(09/04/2018)** – **Penhora de 16,6666%** - Averbação para constar que a parte de 16,6666% do imóvel pertencente a Ednan de Souza Mello, objeto desta matrícula foi penhorado nos autos do processo nº 0011964-88.2017.8.26.0003, expedida na 2ª Vara Cível do Foro Regional III Jabaquara comarca de São Paulo; **AV.13** - **(03/08/2018)**, **AV.14** **(03/08/2018)** e **AV.15** - **(03/08/2018)** – **Casamento** – Averbação para constar que Fernanda de Souza Mello se casou com Luiz Gustavo Barbosa de Souza, passando a assinar Fernanda Mello de Souza, através da comunhão parcial de bens; **R.16** - **(03/08/2018)** – **Compra e Venda de 1/3** – Averbação de venda a Ednan de Souza Mello e s.m Marlene Valentin de Souza Mello 1/3 parte do imóvel desta matrícula em cumprimento ao compromisso de venda e compra; **R.17** - **(10/09/2018)** – **Doação de 50%** – Averbação para constar a DOAÇÃO feita por Dirce Fahl de Souza Mello a Ednan de Souza Mello e s.m Marlene Valenim de Souza Mello; **AV.18** - **(31/07/2025)** – **Averbação Premonitória da Exequenda** – Penhora exequenda expedida nos autos nº 1007313-39.2025.8.26.0286; **AV.19** - **(17/12/2025)** – **Penhora Exequenda** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos nº 1007313-39.2025.8.26.0286 da ação trabalhista.

FATO RELEVANTE: **Conforme Evento. 116 o apartamento está locado ao Sr. Vitor e s.m Sra. Flora, porém não consta nome e/ou qualificação completa.**

CONDIÇÃO DO BEM: O bem será vendido no estado físico e de ocupação em que se encontra, sem garantia, sendo as áreas e medidas meramente enunciativas, conforme a matrícula e o termo de penhora. Não caberá pedido de cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área por eventual divergência entre a descrição e a realidade. Constitui ônus do interessado a verificação prévia das condições do bem, declarando, ao ofertar lance, pleno conhecimento dessas condições.

TRIBUTOS E ENCARGOS DO IMÓVEL: Os débitos de natureza tributária (IPTU, taxas e contribuições) com fato gerador anterior à arrematação não são de responsabilidade do arrematante, sub-rogando-se no respectivo preço, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e do Tema 1134 do Superior Tribunal de Justiça, recebendo o arrematante o imóvel livre desse ônus. Os tributos com fato gerador posterior à arrematação correrão por conta do arrematante.

HIPOTECA: Eventual hipoteca extingue-se com a arrematação, nada sendo devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI, do Código Civil).

COPROPRIEDADE / MEAÇÃO: Tratando-se de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação, sendo-lhes reservada a preferência na arrematação em igualdade de condições (art. 843 do CPC).

BAIXA DE PENHORAS E ÔNUS: Com a arrematação, alienação ou adjudicação, o cancelamento das penhoras e demais constrições incidentes sobre o bem — inclusive as oriundas de outros processos — será determinado pelo Juízo que as decretou, na forma do art. 320-G do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça (incluído pelo Provimento CNJ nº 188/2024). A efetivação das baixas perante o Registro de Imóveis e demais órgãos dependerá de requerimento do arrematante ao Juízo, correndo por sua conta os emolumentos, custas e despesas correspondentes, com as comunicações cabíveis aos órgãos e juízos competentes (art. 889 do CPC).

FORMA DE PAGAMENTO (À VISTA): Salvo deliberação judicial diversa, o pagamento do preço será realizado pelo arrematante de imediato, por depósito judicial ou meio eletrônico, observado o prazo de até 24h (vinte e quatro horas) admitido pelas Normas de Serviço da Corregedoria do TJSP, mediante guia emitida pelo leiloeiro (art. 892 do CPC).

ARREMATACÃO PELO EXEQUENTE / PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, fica dispensado de exibir o preço; excedendo o valor do bem ao seu crédito, depositará a diferença em 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação (art. 892, § 1º, do CPC). Na arrematação pelo crédito, a comissão do leiloeiro será devida pelo exequente.

PARCELAMENTO (art. 895 do CPC): O interessado em adquirir o bem em prestações poderá ofertar proposta por valor não inferior ao da avaliação atualizada, no 1º leilão, ou não inferior ao mínimo fixado neste edital, no 2º leilão.

FORMA E PRAZO DA PROPOSTA PARCELADA: As propostas de pagamento parcelado poderão ser apresentadas de forma eletrônica, diretamente no sítio do leiloeiro www.apicleiloes.com.br, em campo próprio destinado a essa finalidade, até o encerramento do respectivo leilão, observados os requisitos do art. 895 do CPC e da Resolução CNJ nº 236/2016.

A proposta conterá oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, com parcelas mensais corrigidas pela Tabela Prática do TJSP, garantidas por hipoteca sobre o próprio imóvel. A proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as de pagamento parcelado (art. 895, §§ 1º a 7º, do CPC). O atraso no pagamento de qualquer parcela acarretará multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as vincendas (art. 895, § 4º, do CPC), autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do saldo (art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, devida e paga pelo arrematante, não incluída no valor do lance, no mesmo prazo do pagamento do preço (art. 884, parágrafo único, do CPC, e art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016). Consumada

a arrematação, a comissão permanece devida ainda que haja posterior desistência do arrematante (art. 903, § 1º, do CPC).

DEDUÇÃO DO EXCEDENTE: Quando o produto da arrematação superar o crédito do exequente e as despesas processuais, a comissão já paga pelo arrematante poderá ser deduzida do saldo excedente, com a correspondente restituição a ele. A dedução depende de haver saldo excedente, preserva a ordem de preferência dos créditos, não prejudica terceiros e será apreciada pelo juízo da execução (art. 7º, § 4º, da Resolução CNJ nº 236/2016; IRDR Tema 60 do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Processo nº 2249027-60.2025.8.26.0000).

INADIMPLEMENTO DO ARREMATANTE: Não efetuado o pagamento no prazo, o leiloeiro comunicará imediatamente o Juízo. O arrematante e o fiador remissos perderão, em favor do exequente, eventual caução, voltando o bem a novo leilão, do qual não poderão participar (art. 897 do CPC).

VISITAÇÃO: Autorizada a visitação, esta deverá ser agendada com o leiloeiro pelo e-mail contato@apiceleiloes.com.br, facultado o acompanhamento por oficial de justiça e força policial, se necessário, e, em imóvel desocupado, por chaveiro.

DESOCUPAÇÃO / IMISSÃO NA POSSE: A desocupação dar-se-á mediante expedição de carta de arrematação e mandado de imissão na posse pelo Juízo, após o decurso do prazo do art. 903, § 2º, do CPC, sem impugnação, e o recolhimento das custas pelo arrematante (arts. 901, § 1º, e 903, § 3º, do CPC). As providências e custas de desocupação serão de responsabilidade do arrematante.

CADASTRO E HABILITAÇÃO: Os interessados deverão cadastrar-se previamente no sítio do leiloeiro e enviar: (I) Pessoa Física — RG, CPF e comprovante de endereço; (II) Pessoa Jurídica — contrato social, comprovante de endereço e documentos do(s) sócio(s) ou procuração com firma reconhecida.

LANCES: Os lances serão ofertados exclusivamente pela internet, divulgados on-line em tempo real. Ofertado lance nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará automaticamente a disputa por mais 3 (três) minutos, sucessivamente.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio eletrônico www.apiceleiloes.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência da primeira data, incluindo fotografias e descrição detalhada do bem (art. 887, caput e § 2º, do CPC).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pelo sítio www.apiceleiloes.com.br ou telefone (11) 91528-5655.

INTIMAÇÃO E CIENTIFICAÇÃO: Ficam intimados da realização do leilão, na forma do art. 889 do CPC, o(s) executado(s) e os demais legitimados relacionados neste edital (cônjuge, coproprietário, titular de direito real, credor hipotecário/pignoratício/fiduciário, promitente comprador/vendedor, União, Estado e Município, quando for o caso), bem como os credores das penhoras averbadas na matrícula oriundas de outros processos, preferencialmente por

seus próprios meios, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência, devendo as intimações ser comprovadas nos autos.

Nos termos do art. 889, parágrafo único, do CPC, considerar-se-á realizada por este edital a intimação do executado revel sem advogado constituído, não localizado ou não encontrado no endereço constante dos autos.

DISPOSIÇÕES FINAIS: O presente leilão rege-se pelo Código de Processo Civil, pelo Código Civil, pelo Código Tributário Nacional, pela Resolução CNJ nº 236/2016, pelo Provimento CNJ nº 188/2024, pelo Decreto nº 21.981/1932, pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas e precedentes aplicáveis, inclusive quanto à inadimplência, desistência e reparação de danos. A publicação deste edital, por extrato, será afixada e divulgada na forma da lei.

Itu, 18 de setembro de 2026

FERNANDO FRANÇA VIANA
Juiz de Direito