


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
COMARCA de Itu
FORO DE ITU
2ª VARA CÍVEL
Rua Luiz Bolognesi, s/nº, Sala 02, Itu/SP – CEP 13.301-390
Fone: (11) 2550-5360 – E-mail: upj1a3cvitu@tjsp.jus.br
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min**

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

A Dra. Karla Peregrino Sottilo, M.M. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itu, Estado de São Paulo.

**FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**, que o leiloeiro nomeado, FÁBIO PRANDO FAGUNDES GÓES, matriculado na Jucesp sob n.º 1.099, com escritório na Rua Cláudio Soares, n.º 72, Conjunto 310 - Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 05422-030, através da plataforma eletrônica www.apiceleiloes.com.br, devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**PROCESSO N°. 1007169-75.2019.8.26.0286 - CLASSE: Execução de Título Extrajudicial**

**EXEQUENTE:** Condomínio Residencial Parque Ilha das Flores (CNPJ: 24.454.975/0001-58). **EXECUTADA:** Meire Ana Roberta da Silva (CPF: 370.841.258-33). **INTERESSADOS: Credor Fiduciário:** Banco do Brasil S/A (CNPJ: 00.000.000/0001-91); **Credor Fiscal:** Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo (CNPJ: 46.377.222/0001-29); Prefeitura Municipal de Itu/SP (CNPJ: 46.634.440/0001-00). **ADVOGADO:** Gabriel Peixoto de Oliveira OAB/SP 357.215.

**DÉBITOS DA AÇÃO:** Os débitos totalizam **R$ 28.633,21 (vinte e oito mil seiscentos e trinta e três reais e vinte um centavo) em 08/2024**, de acordo com a planilha de cálculo

juntada às fls. 103-104. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

**LEILÃO - DATAS:** O 1º leilão terá início em **30/11/2026** a partir das 10h00 com encerramento às 10h00 horas em **03/12/2026** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em**15/01/2027** a partir das 10h00, com lances a partir de **50% (cinquenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

**DO BEM**: "01 (UM) Apartamento sob nº 104, localizado no pavimento térreo do Bloco 07 do Condomínio Residencial Parque Ilha das Flores, em construção à Rua José Manoel da Rocha, s/nº, Bairro Progresso, nesta cidade, com direito a vaga de garagem nº 112, com as seguintes áreas: área privativa de 44,00 m², área comum de divisão não proporcional de 12,00 m², área comum de divisão proporcional de 54,4343 m², perfazendo a área total de 110,4343 m², ocupando uma fração ideal no terreno de 0,0056695031." **Contribuinte nº** 05.0047.01.0026.100. **Matrícula nº 87.240 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itu/SP. LOCALIZAÇÃO:** Rua José Manoel da Rocha, 255 – Apto. 104, bloco 07 – Condomínio Residencial Parque Ilha das Flores, bairro Progresso, Itu/SP, CEP 13.313-501. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) em maio de 2025. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 190.485,52 (cento e noventa mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais e cinquenta e dois centavos)** em outubro de 2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIO (A):** O atual possuidor do bem.

**Observação:** Todas as providencias e custas relacionadas a desocupação do imóvel (seja do antigo proprietário ou de eventual inquilino ou de eventual ocupante), serão providenciadas e arcadas exclusivamente pelo arrematante.

**ÔNUS: R.04 Alienação Fiduciária –** Consta alienação fiduciária em favor do Banco do Brasil S/A; **Av. 05 Retificação –** Consta a retificação do número do apartamento (na descrição do imóvel na matrícula, consta "apartamento 101", enquanto na verdade, se trata da unidade 104); **Av.06 Convenção de Condomínio –** Tendo em vista a conclusão do empreendimento, o imóvel foi atribuído a Meire Ana Roberta da Silva; **AV.07 Penhora Exequenda –** Consta penhora exequenda, advinda do processo nº 1007169-75.2019.8.26.0286, em trâmite perante a 2ª VC de Itu/SP. **Observação:** Caberá exclusivamente ao arrematante a verificação da existência de eventuais ônus, tributos, encargos fiscais ou dívidas incidentes sob o bem, não se responsabilizando o leiloeiro por quaisquer débitos pretéritos ou supervenientes à arrematação.

**DÉBITO FIDUCIÁRIO:** Conforme planilha de débitos juntada às fls. 137-145, consta valor em aberto referente a alienação fiduciária, no montante de R$ 149.336,04 (cento e quarenta e nove mil trezentos e trinta seis reais e quatro centavos) em dezembro de 2024.

**CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS):** O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

**BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram

tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

**TRIBUTOS:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

**DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL:** Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

**HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Tratando-se de leilão de direitos decorrentes de contrato de alienação fiduciária, serão sub-rogados os valores dos débitos perante o credor fiduciário até o limite do valor depositado a título de pagamento da arrematação, obedecendo a ordem no concurso de credores, a ser estabelecida pelo Juiz da causa. Em caso de eventual saldo remanescente perante o credor fiduciário, o arrematante será responsável pelo pagamento do saldo devedor.

**MEAÇÃO:** Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**LEILOEIRO:** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial FÁBIO PRANDO FAGUNDES GÓES - JUCESP nº 1.099.

**PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.apiceleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º,

do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**PAGAMENTO DO LOTE:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

**PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de depósito bancário. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

**CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de 1% (um por cento) sobre o valor de avaliação do bem, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

**ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO:** Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

**PARCELAMENTO:** As propostas de pagamento parcelado poderão ser apresentadas de forma eletrônica, diretamente no sítio do leiloeiro www.apiceleiloes.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, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 30% (trinta por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 10 (dez) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Taxa SELIC. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.**
**O pagamento da primeira parcela deverá ser efetivada no mesmo dia da arrematação nos meses subsequentes, sob pena de incidência de multa de 10% (dez por cento) (CPC, art. 895, §4º).**

**O atraso de 03 (três) parcelas, consecutivas ou não, acarretará o vencimento antecipado das parcelas vincendas, com aplicação de multa de 10% (dez por cento) sobre o saldo devedor, podendo o exequente optar pela execução do saldo devedor, garantido pela hipoteca judicial, ou pela resolução da arrematação. Neste último caso, será restituído ao arrematante o valor pago após deduzidas as despesas com o desfazimento da arrematação e multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total da arrematação.**

**VISITAÇÃO:** Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@apiceleiloes.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

**SISTEMA -** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

**LANCES:** Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

**DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS**: Serão obtidas através do site www.apiceleiloes.com.br e do telefone (11) 4858-0432.

**CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL**: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.apiceleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2°, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ n° 236/2016, Decreto n° 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Itu, 27 de outubro de 2026

_____

**Dra. Karla Peregrino Sottilo**

**Juíza de Direito**