



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA ITU

FORO DE ITU

2ª VARA CÍVEL DE ITU

Rua Luiz Bolognesi, s/n, Itu/SP – CEP 13.301.390

Fone: 11 2550-5360 | e-mail: upj1a3cvitu@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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

A Dra. Karla Peregrino Sotilo, 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 Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1826, Sala 208 – Pinheiros, São Paulo/SP – CEP 01.451-001, 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 nº 0001130-69.2025.8.26.0286 – CLASSE: Cumprimento de Sentença – Extinção de Condomínio.

EXEQUENTES: JOÃO MANUEL DA SILVA FREITAS (CPF/MF nº 050.802.078-68); CLEIDE ALMEIDA FREITAS (CPF/MF nº 085.559.738-05); LUIZ CARLOS DA SILVA FREITAS (CPF nº 746.176.648-15); MARIA ODETE DE FREITAS (CPF/MF nº 136.442.428-28); MARIA DA CONCEIÇÃO FREITAS (CPF/MF nº 125.593.848-09); ANA REGINA DA SILVA FREITAS (INTERDITADA JUDICIALMENTE). **EXECUTADOS:** JOSÉ RUBENS DE FREITAS (CPF/MF nº 874.459.488-72); ELIANA DE OLIVEIRA FREITAS (CPF/MF nº 001.390.348-97). **INTERESSADOS:** PREFEITURA MUNICIPAL DE ITU; MONÁ EMPREENDIMENTOS S/A (CNPJ/MF nº 48.319.362/0001-76). **Processos:** Autos da Interdição nº 1006937-41.2016.8.26.0004 – 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional IV – Lapa – de São Paulo/SP. **ADVOGADOS:** Marcos de Siqueira Rodrigues OAB/SP nº 351.615; Celso Luiz Gomes OAB/SP 176.456; Renato Oliveira Freitas (OAB/MG 164.032).

DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos totalizam **R\$ 119.575,17** (cento e dezenove mil, quinhentos e setenta e cinco reais e dezessete centavos) em 26/03/2025, de acordo com a planilha de cálculo juntada às fls. 8 (EVENTO 1). 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 **21/08/2026** a partir das 14h00 com encerramento às 14h00 horas em **24/08/2026** 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 **14/09/2026** a partir das 14h00, com lances a partir de **70% (setenta 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: *“O SÍTIO NOSSA SENHORA DE FÁTIMA, formado pelas Matrículas nº 19.559, nº 19.558 e nº 19.557, todas do CRI de Itu/SP. Conta com área total de 35,8129ha, lagoa, mata nativa, 03 (três) casas senhoreais, 02 (duas) casas para funcionários, paiol e curral, mais bem descritos a seguir:*

***Matrículas nº19.559 do CRI de Itu/SP:** “Um imóvel rural, que constitui parte do Sítio Nossa Senhora De Fátima, situado no Bairro Do Apotrebu, nesse município, com a área total de 24,8826 ha. Mais 2,363,00m², contendo 04 casas, tulha e paiol, sendo que referido imóvel é constituído por cinco glebas contíguas, as quais faziam parte do sítio boa vista, as quais assim se descreve: Gleba 2 – com a área de 9.467,00m², com as seguintes divisas: começa em um marco de cambará na Estrada de Apotrebu; daí segue com o rumo SE 45º NA EXTENSÃO DE 166M, COM A GLEBA DE MARIA DE ARRUDA até um marco de cambará: faz angulo reto a direita e segue 47m com a mesma até outro marco; faz angulo a direita com o rumo SE 45º na extensão de 166m ATE a estrada 3, adiante descrita, outrora pertencente a Ana Rodrigues de Arruda; daí faz angulo á direita e segue pela estrada ponto de partida - GLEBA 8 - com a área de 3,49ha o 34.900m², com divisas seguintes: começa em um marco de no canto da divisa de Antônio Castelli com Bento Dias da, daí segue com sucessores de bento dias de arruda, marco na estrada, faz angulo e segue a direita pela ate outro marco, faz angulo á direito e segue com o rumo NO 42º NA EXTENSÃO DE 220com a gleba – 9 de Joaquim Gonzales de Arruda até um marco de cambara, faz angulo á direito e segue*

com Antônio Castelli até o ponto de partida – gleba 11 o com a área de 128.764m² ou 12,8764 ha, com as divisas seguintes: Começa na barra de córrego da nascente acima até um marco na margem direita, confrontando com Honorato Rodrigues de Arruda, daí segue com rumo no 68º na extensão de 400m com a gleba 7 adiante descrita, outrora pertencente a Ana Rodrigues de Arruda, até um marco de cambará, faz angulo a esquerda e segue - 7 com Inacio Rodrigue da Silveira até um marco de Cambará, faz angulo a esquerda e segue com o rumo NO 58º na extensão de 506m com o mesmo Honorato; faz angulo a esquerda e segue com Joaquim Barbosa por cerca ate Maria de arruda Campos até um marco; Faz angulo a direita e segue com rumo NO 58º na extensão de 254m até o ponto de partida.- Gleba 3 - com a área » de 3.860,00m², com as seguintes divisas; começa num marco de cambará, na Estrada do Apotrebu, segue rumo SE 45º, 166m com a gleba nº 2, ate um marco de cambará; faz angulo a direita e segue com a gleba de maria de arruda campos , 23m, até um marco de cambará; faz angulo á direita e segue rumo SE 45º, 166m, com a gleba de Joaquim Gonzaga de Arruda até a estrada e por esta até o ponto de partida – gleba 7 – com a área de 8,3203 ha, com as seguintes divisas: começa na margem direita do córrego da nascente, segue rumo NO 68, 400m, coma gleba 11, acima descrita: faz angulo a direita e segue com Inácio R. Silveiro: faz angulo e segue rumo NO 68º, 87M com a gleba 10 até a Estrada a por Esta com as gleba a 10, 9 e 8, até as divisas de Bento Dias de Arruga; daí segue a direita com o 7 metros ata outro marco; fez angulo a direita e segue rumo NE 28º 180m com a gleba 6, ata o córrego do nascente e por Este abaixo até o Porto de partida.”

Matrículas nº 19.558 do CRI de Itu/SP: “Um terreno, sem benfeitorias, que constitui parte do Sítio Nossa Senhora de Fatima, situado no Bairro do Apotrebu, neste município, com a area de, mais ou menos, dois e meio alqueiras, ou seja, 60.500,00m² ou 6,05ha, dividindo com Renato Correa Barbosa, com Alcides Pironha e com Angeli de Tal”

Matrículas nº 19.557 do CRI de Itu/SP: “uma gleba de terra, que constitui parte do Sítio Nossa Senhora de Fatima, situado no bairro do Apotrebu, neste município, com área de mais ou menos, um alqueiro e uma face dividindo com Renato Correa Barbosa, por três faces e uma face, ou seja, nos fundos com Angelo Sartorio.”

Cadastro no INCRA nº 632.058.007.328. Matrículas nº 19.559, nº 19.558 e nº 19.557, todas do CRI de Itu/SP. LOCALIZAÇÃO: Sítio Nossa Senhora de Fátima, situado no Bairro Potribu de Cima, em Itu/SP, em região próxima à Rodovia Presidente Castelo Branco, Itu/SP. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 4.944.576,00 (quatro mil, novecentos e quarenta e quatro mil e quinhentos e setenta e seis reais), em abril de 2022. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 5.923.194,78 (cinco milhões, novecentos e vinte e três mil, cento e noventa e quatro reais e setenta e oito centavos), em junho de 2026,** devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Imóvel rural denominado Sítio Nossa Senhora de Fátima. Características do objeto da perícia: O Sítio Nossa Senhora de Fátima é formado pelas Matrículas nº 19.559, 19.558 e 19.557 do CRI de Itu. Conta com área total de 35,8129ha, lagoa, mata nativa, três casas senhoreais, duas casas para funcionários, paiol e curral. Características da região: O local apresenta características de uso estritamente rural. Junto ao Sítio Nossa Senhora de Fátima e encontram diversas propriedades rurais similares e alguns loteamentos de chácaras de recreio. Levantamento das características da terra: A fase inicial do processo de estudo de viabilidade de divisão do imóvel prevê a identificação das áreas características da terra, com a delimitação das regiões com terras de melhor qualidade e uso agrícola, aquelas que apresentam dificuldades de cultivo, outras que são utilizadas para estradas de servidão ou benfeitorias e as áreas de reserva florestal ou áreas de proteção permanente.

ÔNUS: Matrícula nº19.559 do CRI de Itu/SP: R.01 – Compra e Venda - Comprado por RIVALDO UZZO; R.02 – Compra e Venda: Moná Empreendimentos S/A (CNPJ/MF nº 48.319.362/0001-76). MATRÍCULA nº 19.558 do CRI de Itu/ SP: R.01 – Compra e Venda - Comprado por RIVALDO UZZO; R.02 – Compra e Venda: Moná Empreendimentos S/A (CNPJ/MF nº 48.319.362/0001-76). MATRÍCULA nº 19.557 do CRI de Itu/SP: R.01 – Compra e Venda - Comprado por RIVALDO UZZO; R.02 – Compra e Venda: Moná Empreendimentos S/A (CNPJ/MF nº 48.319.362/0001-76).

Observação¹: Não foi possível a consulta a débitos fiscais atualizados, cabendo ao arrematante a responsabilidade de buscá-los junto aos órgãos competentes.

Observação/2: Tramita sem efeito suspensivo o Agravo de Instrumento nº 2302624-41.2025.8.26.0000 (EVENTO 88).

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 visita, 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 lance (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, será devida a comissão ao leiloeiro oficial na ordem de 1% (um por cento) sobre o valor da avaliação do bem, remissão ou adjudicação, 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: Nos termos do disposto no § 7º do artigo 895 do CPC, a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior ao fixado pelo juízo.

A proposta conterà, 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. **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.**

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 lances 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 lances 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, §2º, 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 nº 236/2016, Decreto nº 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, 29 de junho de 2026.

Dra. Karla Peregrino Sotilo

Juíza de Direito