



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
1ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE JANDIRA  
Avenida José Pedro, n.º 401, Jardim São Luiz, Jandira/SP – CEP: 06618-005  
Telefone: (11) 2838-7507 - E-mail: [jandira1@tjsp.jus.br](mailto:jandira1@tjsp.jus.br)

### EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Doutor **ANDRÉ LUIZ TOMASI DE QUEIRÓZ**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 1ª Vara Judicial da Comarca de Jandira do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, transmitido pelo *website*: [www.leje.com.br](http://www.leje.com.br), para venda dos bens abaixo descritos. A alienação será regida pelas regras do Código de Processo Civil, e demais normas aplicáveis. A condução de pregão ficara a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**, os interessados poderão tirar suas dúvidas no escritório do mesmo, localizado na Alameda Rio Negro, n.º 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200.

**Processo n.º:** [0000147-36.2022.8.26.0299](#) – Controle n.º 2010/000755 – Cumprimento de sentença – Despesas Condominiais.

**Exequente:** **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALE VERDE**, CNPJ n.º 01.946.758/0001-80, na pessoa de seu representante legal;

**Executado:** **ALESSANDRO JÚLIO DO NASCIMENTO**, CPF n.º 115.097.998-42, e cônjuge, se casado(a) for;

**Interessados:** **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, CNPJ n.º 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal; **PREFEITURA MUNICIPAL DE JANDIRA**, CNPJ n.º 46.522.991/0001-73, na pessoa de seu representante legal

**DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília:**

**1º Leilão: Início no dia 10 de agosto de 2026 às 9:00hs com encerramento no dia 13 de agosto de 2026 às 9:00h -** ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 195.504,62 (Cento e noventa e cinco mil, quinhentos e quatro reais e sessenta e dois centavos).**

**2º Leilão: Início no dia 13 de agosto de 2026 às 9:01hs com encerramento no dia 3 de setembro de 2026 às 9:00h -** ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **LANCE INICIAL A PARTIR DE 60% DA AVALIAÇÃO: R\$ 117.302,77 (Cento e dezessete mil, trezentos e dois reais e setenta e sete centavos).**

Após início da disputa ao vivo, o certame ocorrerá por no mínimo 20 minutos. Nos 3 minutos finais, sobrevivendo um novo lance, os próximos serão prorrogados por mais 3 minutos, até que zere o cronômetro.

#### DESCRIÇÃO DO BEM:

**APARTAMENTO N.º 11, LOCALIZADO NO TÉRREO DO EDIFÍCIO ORQUÍDEAS, BLOCO 24, COM ÁREA ÚTIL DE 51,97M², UMA VAGA DE GARAGEM INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALE VERDE SITUADO EM JANDIRA/SP., consoante Termo de Penhora, Avaliação e conforme descrição completa na Matrícula nº 109.808 do Registro de Imóveis da Comarca de Barueri/SP., em anexo como parte integrante do edital. Cadastro Municipal n.º 23142-12-05-0001-00-000-1, em maior área. Cadastro Municipal n.º 23142-12-05-0001-24-001(Conf. Fls. 130).**

**DO FIEL DEPOSITÁRIO:** atual possuidor do bem, nome não identificado nos autos, nomeado depositário independentemente de outra formalidade, conforme decisão de fls. 93/94.

**CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** imóvel residencial, Apartamento n.º 11, Condomínio Residencial Vale Verde, com área útil aproximada de 51,97 m².

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Ancião Sebastião Antonini, nº 61, apto. 11, bloco 24, Jardim das Margaridas, Jandira/SP, CEP 06622-180.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 189.000,00 (cento e oitenta e nove mil reais) agosto de 2025. Atualizado pelo Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo o valor de **R\$ 195.504,62 (Cento e noventa e cinco mil, quinhentos e quatro reais e sessenta e dois centavos)** em junho de 2026.

**ÔNUS:** Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe processo nº 0000147-36.2022.8.26.0299, a fls. 93/94, que se encontra averbada na matrícula do imóvel sob a **Av.05/109.808**, em favor do Condomínio Residencial Vale Verde, CNPJ nº 01.946.758/0001-80, no valor de R\$ 250.942,03. Consta a **HIPOTECA** do bem em favor da Caixa Econômica Federal – CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, para garantia de dívida no valor de R\$ 39.400,00, que se encontra registrada na matrícula do imóvel sob o **R.02/109.808**. Consta a **PENHORA** do bem em favor do Município de Jandira, CNPJ nº 46.522.991/0001-73, referente ao processo nº **1518873-57.2017.8.26.0299**, do Setor das Execuções Fiscais do Foro da Comarca de Jandira/SP, no valor de R\$ 1.065,29, que se encontra averbada na matrícula do imóvel sob a **Av.04/109.808**; Consta a **PENHORA** do bem em favor do Município de Jandira, CNPJ nº 46.522.991/0001-73, referente ao processo nº 1505819-87.2018.8.26.0299, do Setor de Execuções Fiscais do Foro da Comarca de Jandira/SP, no valor de R\$ 866,20, que se encontra averbada na matrícula do imóvel sob a **Av.06/109.808**. **OBSERVAÇÃO:** Conforme a pesquisa realizada no site da Prefeitura local, sobre o imóvel constam débitos de Dívida Ativa e IPTU na monta de R\$ 21.601,55 referente aos exercícios 2005 a 2026.

**DA VENDA:** O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do arrematante verificar suas condições com a devida antecedência do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO.

**DOS DÉBITOS:** Os bens apreçados em **Leilão Judicial Eletrônico** serão adquiridos sem ônus para o NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE, sejam eles de natureza *propter rem*, tributária (IPTU/ITR), Taxa de Ocupação, Foro ou outros débitos relativos ao imóvel serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC), ou seja, o imóvel será transferido ao NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao Cartório de Imóveis e demais órgãos competentes. Eventual regularização junto a Prefeitura e ao Cartório de Registro de Imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

**DA VISITAÇÃO:** Os interessados em vistoriar os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro. Vale lembrar que, o responsável pela guarda dos bens deve ser comunicado, bem como autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados.

**DO DÉBITO PROCESSUAL:** R\$ 250.942,03 (Duzentos e cinquenta mil, novecentos e quarenta e dois reais e três centavos) em dezembro de 2024 (fls.113).

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado no prazo de até 24h após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo competente, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação. O pagamento será feito por meio de boleto ou transferência bancária. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro, por exemplo, quitação do(s) débito(s), acordo, remissão, entre outros, será devido o ressarcimento dos custos despendidos pelo leiloeiro para a confecção do edital, coleta de imagens, dados do(s) bem(ns) penhorado(s) e inserção do leilão na plataforma do leiloeiro. Na hipótese de cancelamento após o início do certame, o leiloeiro fará jus ao percentual integral da comissão fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor transacionado, a qual será suportada pelo(s) devedor(es), ou a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução n.º 236/16-CNJ.

**DA PROPOSTA:** O interessado em formalizar a aquisição do bem de forma parcelada nos termos do art. 895, I e II, CPC, deverá formalizar a oferta da condição parcelada por meio da plataforma [www.leje.com.br](http://www.leje.com.br), mediante publicação da oferta e termos do parcelamento. **PROPOSTA À VISTA:** pagamento em até 24 (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão. **PROPOSTA A PRAZO:** SINAL mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo remanescente em até 30 (trinta) vezes. Os pagamentos das parcelas serão realizados por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, e o saldo remanescente será corrigido por índice oficial monetário de sua escolha. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, (art. 895, § 7º, CPC).

**DO PAGAMENTO DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO:** Caso o credor/autor opte por participar da hasta pública, na forma da lei e em igualdade de condições com os demais licitantes, estará dispensado da exibição do preço até o valor atualizado do crédito/débito da demanda processual, devendo depositar o valor excedente, se houver, no mesmo prazo.

**DO USO DA PREFERÊNCIA:** Nos termos do art. 843, §§ 1º e 2º, do CPC, o coproprietário ou cônjuge alheio ao processo em questão, de acordo com a lei, terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, possibilitando a livre concorrência; e realizará o pagamento do lance de forma proporcional, com exceção de sua quota-parte pois já lhe pertence. A comissão do leiloeiro incidirá sobre o valor total do lance ofertado.

**DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO:** Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns), o **auto de arrematação** será assinado pelo(a) arrematante e pelo leiloeiro. Após a assinatura pelo(a) Juiz(a), a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, para expedição da respectiva CARTA DE ARREMATAÇÃO em favor do NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE.

**PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** as partes, seus respectivos cônjuges, as Fazendas Públicas, credores trabalhistas, hipotecários, fiduciários, ocupantes do imóvel e demais interessados ficam cientificados (intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, [www.leje.com.br](http://www.leje.com.br), conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil. Também estará disponível na plataforma eletrônica a descrição detalhada, documentos e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apreçoado(s).

Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado/devedor não se realizar, seja por intermédio de seu(s) advogado(s) ou pelo endereço constante dos autos, será considerado intimado, por meio do próprio edital de leilão, acessível a todos no portal do leiloeiro supracitado, nos termos do art. 889, I, do CPC.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante a unidade judicial onde tramita a presente ação, no site do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO [www.leje.com.br](http://www.leje.com.br), no próprio site do Tribunal ou pelo e-mail: [contato@leje.com.br](mailto:contato@leje.com.br).

Jandira/SP, 26 de junho de 2026.

**DR. ANDRÉ LUIZ TOMASI DE QUEIRÓZ**

Juiz de Direito da 1ª Vara Judicial da Comarca de Jandira/SP