



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ESPÍRITO SANTO DO PINHAL
Avenida 9 de julho, n.º 90, Centro, Espírito Santo do Pinhal/SP – CEP: 13990-000
Telefone: (19) 2157-1364 - E-mail: pinhal1@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

A Doutora **CAROLINE OLIVEIRA DIAS**, Excelentíssima juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Espírito Santo do Pinhal, 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, para venda dos bens abaixo descritos. A alienação será regida pelas regras do Código de Processo Civil, e demais normas aplicáveis. A condução do pregão ficará a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**. Os interessados poderão tirar suas dúvidas em seu escritório, 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: [0001722-54.1999.8.26.0180](#) – N.º Controle 1999/000459 – Classe: Procedimento Comum Cível - Condomínio

Exequente: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MEDITERRÂNEO**, CNPJ n.º 66.074.477/0001-20, na pessoa de seu representante legal;

Executado: **ESPÓLIO DE MAGALI FACURY**, CPF n.º 016.177.908-50, na pessoa do seu inventariante nomeado o advogado dativo, **Dr. FABIO HENRIQUE DE OLIVEIRA BONFIM**;

Interessados: **JOÃO BAPTISTA SERTÓRIO FILHO**, CPF n.º 016.171.358-01, separada judicialmente; **DAYSE LUIZA BRAGA MONTEIRO SERTÓRIO**, CPF n.º 120.459.178-43, separada judicialmente; **BANCO DO BRASIL S.A.**, CNPJ n.º 00.000.000/0001-91, na pessoa de seu representante legal; **PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO PINHAL**, CNPJ n.º 45.739.083/0001-73 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 julho de 2026 às 11:30h com encerramento no dia 15 de julho de 2026 às 11:30h - 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\$ 1.362.229,60 (um milhão trezentos e sessenta e dois mil duzentos e vinte e nove reais e sessenta centavos).**

2º Leilão: Início no dia 15 de julho de 2026 às 11:31hs com encerramento no dia 5 de agosto de 2026 às 11:30h - 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\$ 817.337,76 (oitocentos e dezessete mil trezentos e trinta e sete reais e setenta e seis centavos).**

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

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):

LOTE 01: APARTAMENTO Nº. 121, COM VAGA Nº 1, ÁREA ÚTIL 156,12M², COBERTURA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MEDITERRÂNEO EM ESPÍRITO SANTO DO PINHAL/SP; consoante Termo de Penhora, fls. 230/231; Laudo de Avaliação, fls. 741/750 e fls. 771/780, e conforme descrição completa nas Matrículas n.º 11.644 (apto) e n.º 11.645 (vaga), ambas do Ofício de Registro de Imóveis de Espírito Santo do Pinhal/SP, em anexo como parte integrante do edital. Cadastro Municipal n.º 89645, correspondente a ambas as matrículas.

DO FIEL DEPOSITÁRIO: CLÓVIS JOLY DE LIMA JÚNIO, CPF n.º 045.299.958-87 (fls. 239)

LOCALIZAÇÃO: Avenida Oliveira Mota, nº 66, apto. 121, Condomínio Edifício Mediterrâneo, Centro, Espírito Santo do Pinhal/SP – CEP: 13990-000.

AValiação: R\$ 620.444,28 (seiscentos e vinte mil quatrocentos e quarenta e quatro reais e vinte e oito centavos), avaliação do apartamento, R\$ 40.601,90 (quarenta mil seiscentos e um reais e noventa centavos), ambos em outubro de 2025. Atualizados através do Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo a quantia de **R\$ R\$ 681.114,80 (seiscentos e oitenta e um mil cento e quatorze reais e oitenta centavos)**, total de ambos, em maio de 2026.

ÔNUS: **Matrícula nº 11.644** - Consta **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe a fl. 230 e fl. 294 que se encontra registrado na matrícula do imóvel sob o **R. 7**; **HIPOTECA** em favor do Banco do Brasil S/A, conforme R.4; a **PENHORA** nos autos do processo nº 180.01.2005.002494-2/Ordem nº 1005/2005, em trâmite perante a 1º Vara Judicial da Comarca do Espírito Santo do Pinhal, conforme AV. 8; a **PENHORA** nos autos do processo nº 00001045-62.2015.8.26.0180, em trâmite perante a 1º Vara Judicial da Comarca do Espírito Santo do Pinhal, conforme AV. 9; e, a **PENHORA** nos autos do processo nº 1000768-53.2020.8.26.0180, em trâmite perante a 1º Vara Judicial da Comarca do Espírito Santo do Pinhal, conforme AV. 10; **Matrícula nº 11.645** - Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe a fl. 230 e fl. 294 que se encontra registrado na matrícula do imóvel sob o **R. 7**; **HIPOTECA** em favor do Banco do Brasil S/A, conforme R.4. Em consulta ao site da municipalidade constatamos a existência de débitos em aberto, perfazendo o montante de **R\$ 43.288,30 (quarenta e três mil duzentos e oitenta e oito reais e trinta centavos)**, em maio de 2026. *Conforme informado pelo condomínio em ação vinculada aos autos, os apartamentos 121 e 122 possuem matrículas distintas, mas estão fisicamente unidos, funcionando como um único imóvel. Dessa forma, a aquisição será realizada exatamente no estado atual. Caberá ao arrematante, por sua conta e responsabilidade, providenciar as adequações necessárias para separar e individualizar os imóveis. Não será admitida, futuramente, qualquer alegação de desconhecimento sobre a situação estrutural atual das unidades.*

LOTE 02: APARTAMENTO Nº. 122, COM VAGA Nº 54, ÁREA ÚTIL 156,12M², COBERTURA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MEDITERRÂNEO EM ESPÍRITO SANTO DO PINHAL/SP; consoante Termo de Penhora de fls. 231 do Processo Principal e fls. 265 (proc. apensado), Laudo de Avaliação, fls. 751/760 e 761/770, e conforme descrição completa nas **Matrículas n.º 11.646 (apto) e n.º 11.647 (vaga)**, ambas do **Ofício de Registro de Imóveis de Espírito Santo do Pinhal/SP**, em anexo como parte integrante do edital. Cadastro Municipal n.º 89646, correspondente a ambas as matrículas.

DO FIEL DEPOSITÁRIO: CLÓVIS JOLY DE LIMA JÚNIO, CPF nº 045.299.958-87 (fls. 235/239)

LOCALIZAÇÃO: Avenida Oliveira Mota, nº 66, apto. 122, Condomínio Edifício Mediterrâneo, Centro, Espírito Santo do Pinhal/SP – CEP: 13990-000

AValiação: R\$ 620.444,28 (seiscentos e vinte mil quatrocentos e quarenta e quatro reais e vinte e oito centavos), avaliação do apartamento, R\$ 40.601,90 (quarenta mil seiscentos e um reais e noventa centavos), ambos em outubro de 2025. Atualizados através do Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo a quantia de **R\$ R\$ 681.114,80 (seiscentos e oitenta e um mil cento e quatorze reais e oitenta centavos)**, total de ambos, em maio de 2026.

ÔNUS: **Matrícula nº 11.646** – Consta a **PENHORA** nos autos do processo nº 1000768-53.2020.8.26.0180, apenso ao processo em epígrafe conforme unificação determinada em decisão de fls. 713, devidamente averbada a **AV.15**; **HIPOTECA** em favor do Banco do Brasil S/A, conforme R.4; **ARRESTO** do bem nos autos do processo nº 624/2003, em trâmite perante a 1º Vara Judicial da Comarca do Espírito Santo do Pinhal, conforme R.11; **PENHORA** nos autos do processo nº 1500394-82.2017.8.26.0180, em trâmite perante a 2º Vara Judicial da Comarca do Espírito Santo do Pinhal, conforme AV.12. **Matrícula nº 11.647** - Consta **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe a fl. 230 e fl. 294 que se encontra registrado na matrícula do imóvel sob o **R.6**. Em consulta ao site da municipalidade constatamos a existência de débitos em aberto, perfazendo o montante de **R\$ 63.502,08 (sessenta e três mil quinhentos e dois reais e oito centavos)**, em maio de 2026. *Conforme informado pelo condomínio em ação vinculada aos autos, os apartamentos 121 e 122 possuem matrículas distintas, mas estão fisicamente unidos, funcionando como um único imóvel. Dessa forma, a aquisição será realizada exatamente no estado atual. Caberá ao arrematante, por sua conta e responsabilidade, providenciar as adequações*

necessárias para separar e individualizar os imóveis. Não será admitida, futuramente, qualquer alegação de desconhecimento sobre a situação estrutural atual das unidades.

DA VENDA: Os bens serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, 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 dos bens arrematados 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 agendar a visita por e-mail junto ao escritório do leiloeiro. Ressalta-se que a entrada depende da autorização do responsável pela guarda, que deverá ser comunicado previamente.

DO DÉBITO PROCESSUAL: R\$1.052.452,23 (um milhão, cinquenta e dois mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais e vinte e três centavos), fevereiro de 2026. (fls.792/793), conforme informado na petição do exequente trata-se de valor unificado de outras demandas.

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 do CPC, deverá formalizar a oferta da condição parcelada por meio da plataforma 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, assegura-se ao coproprietário ou cônjuge alheio ao processo a preferência na arrematação, em condições de igualdade com os demais licitantes. Nesse caso, o pagamento do lance será proporcional, deduzindo-se o valor correspondente à sua própria quota-parte. A comissão do leiloeiro, contudo, 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 irrevogável, nos termos do art. 903 do CPC, autorizando a 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, 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) apreendido(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, no próprio site do Tribunal ou pelo e-mail: contato@leje.com.br.

Espírito Santo do Pinhal/SP, 23 de junho de 2026.

DRA. CAROLINE OLIVEIRA DIAS

1ª Vara Cível da Comarca de Espírito Santo do Pinhal/ SP