



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA ITU
FORO DE ITU
3ª 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)

O Dr. Fernando França Viana, M.M. Juiz de Direito da 3ª 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 1009229-16.2022.8.26.0286– CLASSE: Execução de Título Extrajudicial.

EXEQUENTE: BANCO BRADESCO S/A (CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12). **EXECUTADOS:** LUIZ EDUARDO TEOCHI. (CNPJ/MF nº 05.071.882/0003- 61); LUIZ EDUARDO TEOCHI (CPF/MF nº 312.083.158-11). **INTERESSADOS: Coproprietária:** CAMILA GALVÃO TEOCHI (CPF/MF nº 330.410.128-47). **Processos:** Processo nº 1008396-95.2022.8.26.0286 3ª VC de Itu/SP; Processo nº 1009105-33.2022.8.26.0286 3ª VC de Itu/SP. **ADVOGADOS:** Michel cheid rossi (OAB/SP 87.696); Silvio Carlos Cariani (OAB/SP 100.148); Marcos Rogério Pires (OAB/SP 161.794); Salmen Carlos Zauhy (OAB/SP 132/756).

DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos totalizam **R\$ 248.010,96** (duzentos e quarenta e oito mil dez reais e noventa e seis centavos) em fevereiro/2026, de acordo com a planilha de cálculo juntada às fls. 329. 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 **24/08/2026** a partir das 16h00 com encerramento às 16h00 horas em **27/08/2026** 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 **16/09/2026** a partir das 16h00, com lances a partir de **70% (setenta por cento)** da avaliação atualizada, respeitando o disposto no artigo 843 do CPC.

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: ***"IMÓVEL composto por 01 (um) galpão que abriga parte de (01) um mercado e 01 (um) galpão para a implementação de uma mecânica de autos, mais bem descrito a seguir: 'UM TERRENO URBANO, sem benfeitoria, situado com frente para a rua serra negra, lado ímpar, esquina com a rua porto feliz, constituído pela unificação dos lotes nº 21,23 e 24 da quadra nº62, só loteamento denominado " BAIRRO CIDADE NOVA" nesta cidade, medindo 17,45m de frente para a rua serra negra, por segmento de curva, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 20,00m confrontando com o lote nº20, deflete a direita em uma distância de 8,00m confrontado com o lote nº 20, deflete a direita em uma distância de 20,00m confrontando com o lote nº 25. Deflete a esquerda em uma distância de 16,05m, confrontando com a rua Barretos, deflete a esquerda em uma distância de 20,00m confrontando com o lote nº 22, deflete a esquerda em uma distância de 10,42m confrontando com o lote nº 22, deflete a esquerda em uma distância de 12,35m confrontando com a rua porto feliz até encontrar o ponto inicial, encerrando a área de 601,49m²."*** **Cadastro Municipal nº 14.0062.00.0021.000. Matrícula nº 103.433 do Oficial de Registro de Imóveis de Itu/SP. LOCALIZAÇÃO** Rua Barretos, nº 45 - Cidade Nova I, Itu/SP – CEP 13.308-011. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 1.620.000,00 (um milhão seiscentos e vinte mil reais) em julho de 2025. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO (VALOR 1º LEILÃO):** R\$ R\$ **1.690.790,67** (um milhão seiscentos e noventa mil setecentos e noventa reais e sessenta e seta centavos), em junho de 2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **VALOR DE AVALIAÇÃO CONSIDERANDO ARTIGO 843 DO CPC (VALOR 2º LEILÃO):** R\$ **1.437.172,07** (um milhão, quatrocentos e trinta e sete mil, cento e setenta e dois reais e sete centavos), em junho 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.

TABELA DE VALORES PARA 1º E 2º LEILÃO		
VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL = VALOR NO 1º LEILÃO:		R\$ 1.690.790,67
CÁLCULO DESCRITIVO SOBRE A RESERVA DA QUOTA PARTE - ARTIGO 843 CPC		
Valor da quota-parte do Executado	50,00000%	R\$ 845.395,34
Deságio sobre o valor da quota-parte do Executado	70,00000%	R\$ 591.776,73
Valor para reserva da quota-parte dos Coproprietários	50,00000%	R\$ 845.395,34
VALOR NO 2º LEILÃO (quota parte do Executado com deságio + quota parte dos Coproprietários):		R\$ 1.437.172,07

LAUDO DE AVALIAÇÃO: A avaliação foi realizada por perito (fls. 229/279), sendo constado na data de **01/07/2025**: Características Gerais: O imóvel é formado por 3 (três) lotes e tem frente para 3 (três) ruas, sendo o endereço de referência o da Rua Barretos, 45, Cidade Nova I, Itu/SP. Melhoramentos públicos: O imóvel é localizado em bairro consolidado em zona urbana e é servido pelos principais melhoramentos urbanos, tais como: Guias e sarjetas; Pavimentação asfáltica; Rede de água; Rede de esgotos; Rede telefônica; Rede de energia elétrica; Iluminação; Coleta de lixo; Correios; Transporte público. Características do imóvel: O imóvel objeto da presente demanda é composto por um galpão que abriga parte de um mercado e um galpão para a implementação de uma mecânica de autos. O galpão apresenta área ampla de exposição de térreo, em sua lateral esquerda, que é composta por dois níveis, no nível inferior tem-se os equipamentos de um açougue e sanitários masculinos e femininos, no nível superior, tem-se a área administrativa do mercado com área total construída de 405,50m² e apresenta classificação “galpão padrão simples máximo” de acordo com a classificação constante do “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMOVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS atualização 2019” do IBAPE-SP, já o galpão da mecânica apresenta salão amplo na parcela frontal e nos fundos escritório e sanitários, o galpão da mecânica conta com uma área construída de 126,70m² apresenta classificação “galpão padrão simples médio” de acordo com a classificação constante de “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMOVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS atualizações 2019” do IBAPE-SP. O TERRENO DO IMÓVEL possui 601,49m². O GALPÃO DO MERCADO conta com 405,50m² de área construída e o GALPÃO DA MECÂNICA conta com 126,70m² de área construída. Características da Região: A região apresenta características de uso misto, convivendo trechos com loteamentos residenciais de padrão econômico, áreas comerciais ao longo das avenidas e trechos de indústrias junto às Rodovias Castelo Branco, Santos Dumont e Waldomiro Córrea de Camargo.

ÔNUS: Av. 01 – Penhora exequenda; Av. 02 – Penhora 100% – Penhora no processo nº 1008396-95.2022.8.26.0286 da 3ª VC de Itu/SP; Av.03 – Penhora 50% – Penhora de 50% no

processo nº 1009105-33.2022.8.26.0286 da 3ª VC de Itu/SP. **Observação:** Não foi possível a consulta a débitos fiscais atualizados, cabendo ao arrematante a responsabilidade de buscá-los junto aos órgãos competentes.

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).

MEACÃO: 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.apicleiloes.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 apreçoado.

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 a 60%..

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, 1 de julho de 2026.

Dr. Fernando França Viana

Juiz de Direito