



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE Itu

1ª Vara Cível — Foro de Itu
Rua Luiz Bolognesi, s/n, Bairro Brasil, Itu/SP – CEP 13.301-900
Fone: (11) 2550-5339 | E-mail: upi1a3cvtu@tjsp.jus.br

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

A Doutora **ANDREA LEME LUCHINI**, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itu, do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem e a quem interessar possa, com fundamento nos arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), na Resolução CNJ nº 236/2016, no Provimento CNJ nº 188/2024, no Decreto nº 21.981/1932 e nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro oficial adiante nomeado levará a público, para venda e arrematação em leilão eletrônico, o bem abaixo descrito, observadas as condições deste edital.

LEILOEIRO OFICIAL: Fábio Prando Fagundes Góes, matriculado na JUCESP sob nº 1.099 e cadastrado no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, com escritório em Rua Cláudio Soares, n.º 72, Conjunto 310 - Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 05422-030, por meio da plataforma eletrônica www.apiceleiloes.com.br, devidamente credenciada/homologada perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

PROCESSO Nº 0000352-02.2025.8.26.0286 — **CLASSE:** Cumprimento de Sentença.

EXEQUENTES: ALAN EDUARDO CANO SANTOS (CPF/MF nº 432.443.288-06); RAPHAEL CANO (CPF/MF nº 448.142.118-56). **ADVOGADOS:** Pedro Henrique Oliveira Ferreira (OAB/SP 307.015) e Mariana Coelho do Amaral (OAB/SP 506.801).

EXECUTADO: JARDIM MONTE REI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA. (CNPJ/MF nº 10.942.632/0001-28). **ADVOGADOS:** Elisangela Florêncio (OAB/SP 252.086), Gustavo Musqueira de Camargo (OAB/SP 440.390), e Vitor Fernando Grigoletto (OAB/SP 495.964).

DEMAIS INTERESSADOS / LEGITIMADOS: Credor Fiscal: PREFEITURA MUNICIPAL DE ITU; **Processo Interessado:** 0003386-82.2025.8.26.02.0286 – 1ª VC de Itu/SP.

DATAS DO LEILÃO:

O 1º leilão terá início em **24/11/2026**, à partir das **11h00** com encerramento às **11h00** em **27/11/2026** 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 **17/12/2026** à partir das **11h00**, com lances a partir de **70% (setenta por cento)** da avaliação atualizada.

Caso o leilão não se realize nas datas designadas por motivo de força maior ou superveniente, fica desde logo designado o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário.

DESCRIÇÃO DO BEM: “**01 (UM) TERRENO URBANO DE 218,45m² mais bem descrito na matrícula a seguir transcrita:** ‘Um terreno urbano, sem benfeitorias, situado com frente para a Rua 26, constituído pelo lote 27 da quadra 30, do loteamento denominado JARDIM MONTE REI, no Bairro Cruz das Almas, nesta cidade, medindo 3,00m em curva de raio 106,97m mais 6,00 de frente para a Rua 26, do lado esquerdo de quem da referida Rua olha, mede 23,40m confrontando com o Lote 28, do lado direito de quem da referida Rua olha, mede 23,35m confrontando com o lote 26, nos fundos mede 9,65m confrontando com a Área Verde 04, perfazendo uma área total de 218,45m².’”
CADASTRO/CONTRIBUINTE MUNICIPAL nº 290043000027000. **MATRÍCULA** nº 96.826 do Oficial de Registros da Comarca de Itu/SP.

LOCALIZAÇÃO: Rua 26, Lote 27- Quadra 30, Loteamento Jardim Monte Rei, Itu/SP – CEP 13.300-000.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), em março/2026 (EVENTO 62).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 184.943,01 (cento e oitenta e quatro mil, novecentos e quarenta e três reais e um centavo), em outubro/2026, devendo ser atualizado até a data da alienação pela Tabela Prática de Atualização Monetária do TJSP.

CONSTATAÇÃO/LAUDO: Terreno com leve declive nos fundos, sem construção, com cerca, mato alto e sem identificação visível da quadra e lote, imóvel em regular estado de conservação (EVENTO 62).

DEPOSITÁRIO(A): O atual possuidor do bem.

DÉBITO DA AÇÃO: O débito exequendo totaliza **R\$ 170.343,00** (cento e setenta mil, trezentos e quarenta e três reais) em fevereiro/2026, conforme planilha de cálculo do EVENTO 52. Os débitos vencidos e vincendos serão atualizados até a integral satisfação, cabendo ao exequente disponibilizar o cálculo atualizado nos autos.

ÔNUS E GRAVAMES: **AV.01 – (08/09/2017) – Viena Sanitária** – Averbação para constar que no imóvel objeto desta matrícula há viera sanitária de 3,00m de largura em toda a extensão do lado onde confronta com a área verde 04; **AV.02 – (29/08/2025) – Verificação de Obra** – Averbação para constar que foi apresentado o termo de verificação de obra TVO nº 01/2025 (Parcial); **AV.03 – (26/03/2026) – Penhora** – Averbação para constar a penhora expedida nos autos do processo nº 0003309-73.2025.8.26.0286, em trâmite pela 3ª VC da Comarca de Itu; **AV.04 – (06/04/2026) – Penhora Exequenda** – Averbação para constar a penhora exequenda expedida nos autos do processo nº 0000352-02.2024.8.26.0286 1ª VC da Comarca de Itu; **AV.05 – (13/08/2026)** - Averbação para constar a penhora expedida nos autos do processo nº 0003386-82.2025.8.26.02.0286 1ª vara cível da comarca de Itu.

FATOS RELEVANTES: Consta no EVENTO 52 a existência de Débitos Fiscais no importe de R\$ 2.000,24 (dois mil reais e vinte e quatro centavos),

em 01/2026. Consta no **EVENTO 83** que a penhora advinda dos autos **0003309-73.2025.8.26.0286**, em trâmite pela **3ª VC de Itu/SP**, anotada na **AV.03**, foi cancelada por meio de sentença já transitada em julgado, porém não consta a respectiva anotação de baixa do gravame na Matrícula.

CONDIÇÃO DO BEM: O bem será vendido no estado físico e de ocupação em que se encontra, sem garantia, sendo as áreas e medidas meramente enunciativas, conforme a matrícula e o termo de penhora. Não caberá pedido de cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área por eventual divergência entre a descrição e a realidade. Constitui ônus do interessado a verificação prévia das condições do bem, declarando, ao ofertar lance, pleno conhecimento dessas condições.

TRIBUTOS E ENCARGOS DO IMÓVEL: Os débitos de natureza tributária (IPTU, taxas e contribuições) com fato gerador anterior à arrematação não são de responsabilidade do arrematante, sub-rogando-se no respectivo preço, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e do Tema 1134 do Superior Tribunal de Justiça, recebendo o arrematante o imóvel livre desse ônus. Os tributos com fato gerador posterior à arrematação correrão por conta do arrematante.

HIPOTECA: Eventual hipoteca extingue-se com a arrematação, nada sendo devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI, do Código Civil).

COPROPRIEDADE / MEAÇÃO: Tratando-se de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação, sendo-lhes reservada a preferência na arrematação em igualdade de condições (art. 843 do CPC).

BAIXA DE PENHORAS E ÔNUS: Com a arrematação, alienação ou adjudicação, o cancelamento das penhoras e demais constrições incidentes sobre o bem — inclusive as oriundas de outros processos — será determinado pelo Juízo que as decretou, na forma do art. 320-G do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça (incluído pelo Provimento CNJ nº 188/2024). A efetivação das baixas perante o Registro de Imóveis e demais órgãos dependerá de requerimento do arrematante ao Juízo, correndo por sua conta os emolumentos, custas e despesas correspondentes, com as comunicações cabíveis aos órgãos e juízos competentes (art. 889 do CPC).

FORMA DE PAGAMENTO (À VISTA): Salvo deliberação judicial diversa, o pagamento do preço será realizado pelo arrematante de imediato, por depósito judicial ou meio eletrônico, observado o prazo de até 24 horas admitido pelas Normas de Serviço da Corregedoria do TJSP, mediante guia emitida pelo leiloeiro (art. 892 do CPC).

ARREMATÇÃO PELO EXEQUENTE / PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, fica dispensado de exibir o preço; excedendo o valor do bem ao seu crédito, depositará a diferença em 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação (art. 892, § 1º, do CPC). Na arrematação pelo crédito, a comissão do leiloeiro será devida pelo exequente.

PARCELAMENTO (art. 895 do CPC): O interessado em adquirir o bem em prestações poderá ofertar proposta por valor não inferior ao da avaliação atualizada, no 1º leilão, ou não inferior ao mínimo fixado neste edital, no 2º leilão.

FORMA E PRAZO DA PROPOSTA PARCELADA: 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 oferta de pagamento de pelo menos 30% (trinta por cento) do valor à vista e o restante parcelado em até 10 (dez) meses, com parcelas mensais corrigidas pela Tabela Prática do TJSP, garantidas por hipoteca sobre o próprio imóvel. A proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as de pagamento parcelado (art. 895, §§ 1º a 7º, do CPC). O atraso no pagamento de qualquer parcela acarretará multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as vincendas (art. 895, § 4º, do CPC), autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do saldo (art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, devida e paga pelo arrematante, não incluída no valor do lance, no mesmo prazo do pagamento do preço (art. 884, parágrafo único, do CPC, e art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016). Consumada a arrematação, a comissão permanece devida ainda que haja posterior desistência do arrematante (art. 903, § 1º, do CPC).

DEDUÇÃO DO EXCEDENTE: Quando o produto da arrematação superar o crédito do exequente e as despesas processuais, a comissão já paga pelo arrematante poderá ser deduzida do saldo excedente, com a correspondente restituição a ele. A dedução depende de haver saldo excedente, preserva a ordem de preferência dos créditos, não prejudica terceiros e será apreciada pelo juízo da execução (art. 7º, § 4º, da Resolução CNJ nº 236/2016; IRDR Tema 60 do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Processo nº 2249027-60.2025.8.26.0000).

INADIMPLEMENTO DO ARREMATANTE: Não efetuado o pagamento no prazo, o leiloeiro comunicará imediatamente o Juízo. O arrematante e o fiador remissos perderão, em favor do exequente, eventual caução, voltando o bem a novo leilão, do qual não poderão participar (art. 897 do CPC).

VISITAÇÃO: Autorizada a visitação, esta deverá ser agendada com o leiloeiro pelo e-mail contato@apiceleiloes.com.br, facultado o acompanhamento por oficial de justiça e força policial, se necessário, e, em imóvel desocupado, por chaveiro.

DESOCUPAÇÃO / IMISSÃO NA POSSE: A desocupação dar-se-á mediante expedição de carta de arrematação e mandado de imissão na posse pelo Juízo, após o decurso do prazo do art. 903, § 2º, do CPC, sem impugnação, e o recolhimento das custas pelo arrematante (arts. 901, § 1º, e 903, § 3º, do CPC). As providências e custas de desocupação serão de responsabilidade do arrematante.

CADASTRO E HABILITAÇÃO: Os interessados deverão cadastrar-se previamente no sítio do leiloeiro e enviar: (I) Pessoa Física — RG, CPF e comprovante de endereço; (II) Pessoa Jurídica — contrato social, comprovante de endereço e documentos do(s) sócio(s) ou procuração com firma reconhecida.

LANCES: Os lances serão ofertados exclusivamente pela internet, divulgados on-line em tempo real. Ofertado lance nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará automaticamente a disputa por mais 3 (três) minutos, sucessivamente.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio eletrônico www.apicleiloes.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência da primeira data, incluindo fotografias e descrição detalhada do bem (art. 887, caput e § 2º, do CPC).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pelo sítio www.apicleiloes.com.br ou telefone (11) 91528-5655.

INTIMAÇÃO E CIENTIFICAÇÃO: Ficam intimados da realização do leilão, na forma do art. 889 do CPC, o(s) executado(s) e os demais legitimados relacionados neste edital (cônjuge, coproprietário, titular de direito real, credor hipotecário/pignoratício/fiduciário, promitente comprador/vendedor, União, Estado e Município, quando for o caso), bem como os credores das penhoras averbadas na matrícula oriundas de outros processos, preferencialmente por seus próprios meios, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência, devendo as intimações ser comprovadas nos autos.

Nos termos do art. 889, parágrafo único, do CPC, considerar-se-á realizada por este edital a intimação do executado revel sem advogado constituído, não localizado ou não encontrado no endereço constante dos autos.

DISPOSIÇÕES FINAIS: O presente leilão rege-se pelo Código de Processo Civil, pelo Código Civil, pelo Código Tributário Nacional, pela Resolução CNJ nº 236/2016, pelo Provimento CNJ nº 188/2024, pelo Decreto nº 21.981/1932, pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas e precedentes aplicáveis, inclusive quanto à inadimplência, desistência e reparação de danos. A publicação deste edital, por extrato, será afixada e divulgada na forma da lei.

Itu, 02 de outubro de 2026.

ANDREA LEME LUCHINI
Juíza de Direito