TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA VARGEM GRANDE PAULISTA
FORO DE VARGEM GRANDE PAULISTA
VARA ÚNICA
Rua Miranda, nº 25, Polo 40, Vila Verona, Vargem Grande Paulista/SP
Fone: 11 4159-7372 | e-mail: vgpaulista@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

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

O Dr. Djalma Moreira Gomes Junior, M.M. Juiz de Direito da Vara Única do Foro da Comarca de Vargem Grande Paulista, Estado de São Paulo.

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSAM, com fulcro nos arts. 879 à 903, do Novo CPC (Lei nº 13.105/15), 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 Rua Cláudio Soares, n.º 72, Conjunto 310 - Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 05422-030, 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 n° 0003498-05.2011.8.26.0654-01 – CLASSE: Cumprimento de Sentença – Processo Principal nº 0003498-05.2011.8.26.0654 – Ação de Cobrança de Rito Ordinário

EXEQUENTE: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM PAYSAGE NOBLE (CNPF/MF nº 01.416.812/0001-85); **EXECUTADO:** JAN MAGNUS ANDREAS WESTROM (RNE nº Y254707-Q TCGPI/DIREX/DPF e CPF/MF nº 218.065.028-01) e s.m. SILVINA BRITO SALES (CPF/MF nº 172.628.268-67); **INTERESSADOS: Credor Fiscal:** PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM GRANDE PAULISTA (CNPJ/MF nº 51.455.087/0001-22); **Processos:** Processos: nº 1503993-91.2019.8.26.0654, Processo nº 1501573-16.2019.8.26.0654, Processo nº 0004194-02.2015.8.26.0654, todos em trâmite perante a Vara Única de

Vargem Grande Paulista; Processo nº 0002167-40.2012.8.26.0011 - 4º VC do Foro Regional XI Pinheiros de SP/SP; Processo nº 0704096-74.2011.8.26.0020 - 1º VC do Foro Regional XII Nossa Senhora do Ó de SP/SP. **ADVOGADOS:** Adriana Torres Mallegni (OAB/SP 143.643); Thais Lovetto Guarnieri (OAB/SP 283.608).

DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos totalizam **R$ 16.456,65 (Dezesseis mil, quatrocentos e cinquenta e seis reais e sessenta e cinco centavos), em 31/01/2014**, de acordo com a planilha de cálculo juntada às fls. 57. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a cargo do exequente disponibilizar nos autos.

LEILÃO - DATAS: O 1º leilão terá início em **08/12/2026** a partir das 16h00 com encerramento às 16h00 horas em **11/12/2026** 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 **26/01/2027** a partir das 16h00, com lances a partir de **50% (cinquenta 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: "***01 (UM) TERRENO URBANO COM 543,36m², mais bem descrito na matrícula a seguir transcrita: 'UM TERRENO URBANO*** *designado por* ***LOTE nº 10 da QUADRA nº 05****, do loteamento denominado* ***"RESIDENCIAL SAN DIEGO"****, situado no Município de Vargem Grande Paulista, nesta Comarca de Cotia-SP, assim descrito: faz frente para a Rua Miami onde mede 21,76 metros em curva; da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o terreno, mede 36,00 metros do lado direito, confrontando com o lote 09; 39,55 metros do lado esquerdo, onde confronta com o lote 11; e, nos fundos mede 7,27 metros, onde confronta com parte do lote 18, sendo os lotes confrontantes todos da mesma quadra, encerrando a área de 543,36 metros quadrados.'.*" **INSCRIÇÃO CADASTRAL** nº 13422.64.97.0021.00.000. **MATRÍCULA nº 90.883 DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE COTIA/SP.**
LOCALIZAÇÃO: Rua Miami, nº 860, "Paysage Noble", Residencial "San Diego", perímetro urbano do município e Comarca de Vargem Grande Paulista, SP, CEP: 06730-000.

DEPOSITÁRIO FIEL: Jan Magnus Andreas Westrom (FLS. 106).

VALOR DE AVALIAÇÃO (Fls. 308/329 e 343): R$ 158.373,14 (cento e cinquenta e oito mil, trezentos e trinta e três reais e quatorze centavos), em junho/2022.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 188.361,22 (cento e oitenta e oito mil, trezentos e sessenta e um reais e vinte e dois centavos), em outubro/2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O avaliador oficial constatou que inexiste edificação no Lote 10 da Quadra 05 em "Paysage Noble" do Residencial "San Diego, conferiu a topografia do terreno, limites e confrontação, concluindo a mesma. Este imóvel encontra-se cadastrado junto à Municipalidade de Vargem Grande Paulista/SP sob o nº 13422.64.97.0021.00.000, com área de 543,36m², onde consta (erroneamente) uma área total construída no lote de 250,00m², conforme Ficha Cadastral Municipal. A região onde se localiza este imóvel é dotada de via asfaltada, redes de água, energia elétrica, telefônica, serviço postal e coleta de lixo.

ÔNUS/GRAVAMES: R.01 (25/09/2008) VENDA E COMRPA – Consta que o proprietário Alcase Empreendimentos Imobiliários Ltda. vendeu o imóvel para Elke Irene Burgers; **R.02 (14/02/2011) – COMPRA E VENDA –** Consta que o proprietário Elke Irene Burgers vendeu o imóvel para JAN MAGNUS ANDREAS WESTRON e s.m. SILVINA BRITO SALES; **AV.03 (11/09/2017) – PENHORA EXEQUENDA –** Consta a penhora exequenda advinda dos autos nº 0003498-05.2011.8.26.0654, em trâmite perante a Vara Única de Vargem Grande Paulists/SP. Em consulta ao portal eletrônico da Prefeitura Municipal de Vargem Grande Paulista realizada em 05.12.2.019, constam débitos de IPTU sobre o imóvel. Maiores informações deverão ser buscadas junto à Prefeitura local do imóvel. Em consulta ao portal eletrônico do Tribunal de Justiça de São Paulo, realizada em 05.12.2.019, constaram os seguintes processos em face do Executado na presente ação: Execuções Fiscais: Processos nº 1503993-91.2019.8.26.0654; Processos nº 1501573-16.2019.8.26.0654; Processos nº 0004194-02.2015.8.26.0654, todos em trâmite perante a Vara Unica de Vargem Grande Paulista, Ação Monitória: Processo nº 0002167-40.2012.8.26.0011 ajuizada pelo Itaú Unibanco S/A, em trâmite perante a 4º Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros; Execução de Título Extrajudicial: Processo nº 0704096-

74.2011.8.26.0020 ajuizada pelo Banco Itaú S/A em trâmite perante a 13ª Vara Cível do Foro Regional X!l Nossa Senhora do Ó. Demais informações de que sobre o bem recaiam outros ônus, recursos ou causas pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado.

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).

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 lanço (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 conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática

do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. 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.

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 lanços 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 lanços 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, §2°, 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 n° 236/2016, Decreto n° 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.

Vargem Grande Paulista, 30 de outubro de 2026.

_____

Dr. Djalma Moreira Gomes Junior

Juiz de Direito