



8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO AMARO – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **JOSÉ VIRGINIO COSTA JUNIOR**. O (a) Dr. (a) **ADRIANA MARILDA NEGRÃO**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de Santo Amaro-SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1053459-59.2021.8.26.0002** - ajuizado por **CONDOMINIO TERRA DA MATA** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **20/07/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **23/07/2026 às 13:00** (ambas no horário de Brasília); não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **25/08/2026 às 13:00 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor de avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **ADRIANO PIOVEZAN FONTE, JUCESP Nº 1325**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: Consta débitos do condomínio/autos no valor de **R\$ 401.317,60 (fev/23-fls.131-152)**. Consta débitos de dívida ativa referente a garagem no valor de **R\$ 2.730,19 (abr/26)**. Consta débitos de dívida ativa referente ao apto. no valor de **R\$ 204.468,96 (abr/26)**. A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço) e artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter propter rem no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: A possibilidade de o arrematante pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado

grupolance.com.br - 3003-0577 - contato@grupolance.com.br



deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC/2015).

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.

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 por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATACÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1: DESCRIÇÃO: APARTAMENTO Nº 12B, localizado no 1º andar do "Edifício Matis ", integrante do empreendimento denominado "Condomínio Terra da Mata", situado à Rua Itapimirim, nº 915, Ruas Janga e Itajara, e Viela Oito, na Vila Andrade, 29º Subdistrito Santo Amaro, com a área privativa de 138,630m² e a área comum de 127,883m², na qual acha-se incluída a área referente a 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 1º e 2º subsolos, destinadas a guarda de igual número de veículos de passeio, sujeitos ao auxílio de manobrista, perfazendo a área total de 266,513m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,8445% no terreno condominial. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 8 na Matrícula nº 323.314 deste Serviço Registral. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: 4 quartos, sala de estar, sala de jantar, varanda, cozinha, 4 banheiros, lavabo, lavanderia, depósito e banheiro de empregado (conf.fls.274-317). **Contribuinte sob o nº 170.005.0163-3 (AV.04). Matriculado no 11º CRI de São Paulo sob o nº 342.480.**





DESCRIÇÃO COMERCIAL: Apto., 4 Quartos, a.t 266,513m², a.p 138,630m², Cond. Terra da Mata, Vila Andrade, São Paulo-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: R. Itapimirum, 915, apto. 12B, Cond. Terra da Mata, Vila Andrade, São Paulo-SP.

ÔNUS DO BEM: AV.06 PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.265.000,00 (um milhão, duzentos e sessenta e cinco mil reais) para nov/2025 (conf.fls.274-317).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.375.217,27 (um milhão, trezentos e setenta e cinco mil, duzentos e dezessete reais, e vinte e sete centavos) para abr/2026 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

LOTE 2: DESCRIÇÃO: VAGA DE GARAGEM Nº 43M, localizada no 1º subsolo do empreendimento denominado "Condomínio Terra da Mata", situado à Rua Itapimirum, nº 915, Ruas Janga e Itajara, e Viela Oito, na Vila Andrade, 29º Subdistrito Santo Amaro, com a área privativa de 10,810m² e a área comum de 17,332m², perfazendo a área total de 28,142m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0595% no terreno condominial. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 8 na Matrícula nº 323.314 deste Serviço Registral. **Contribuinte sob o nº 170.005.0241-9 (AV.04). Matriculado no 11º CRI de São Paulo sob o nº 342.558.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Vaga de Garagem, a.t 28,142m², a.p 10,810m², São Paulo-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: R. Itapimirum, 915, Cond. Terra da Mata, Vila Andrade, São Paulo-SP.

ÔNUS DO BEM: AV.07 PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais) para nov/2025 (conf.fls.274-317).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 85.632,51 (oitenta e cinco mil, seiscentos e trinta e dois reais, e cinquenta e um centavos) para abr/2026 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Adriana Marilda Negão

MMª. Juiz(a) de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de Santo Amaro-SP.

