



3 DE FEVEREIRO DE 1874

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE Itu
2º Vara Cível — Foro de Itu
Rua Luiz Bolognesi, s/nº, Sala 02, Brasil - CEP 13301-390
Fone: (11) 4022-1101

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

A Doutora **Karla Peregrino Sotilo**, MM. Juíza de Direito da 2º Vara Cível do Foro da Comarca de Itu, 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 Av. Brigadeiro Faria Lima, 1826, Sala 208 - Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 01451-001, 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: 1007978-02.2018.8.26.0286 — **CLASSE:** Execução de Título Extrajudicial - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo.

EXEQUENTE: IPS EMPREENDIMENTOS S/A - Plaza Shopping Itu (CNPJ/MF nº 03.140.367/0001-07).

EXECUTADAS: MARINA MORAES BORBA (CPF/MF nº 272.121.808 58; ELIZÂNGELA SANTOS RIBEIRO (CPF/MF nº 040.343.436-05).

DEMAIS INTERESSADOS/LEGITIMADOS: **Credor Fiscal:** PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATIBA (CNPJ/MF nº 50.122.571./0001-77).

ADVOGADOS: Fábio Izique Chebabi (OAB/SP 184.668); Giovana Trevisan Salgueiro (OAB/SP 187.961); Fernando Henrique Moraes (OAB/SP 253.277); Ricardo Cláudio Vieira Luchesi (OAB/SP 442.137); Marcio Contado (OAB/SP 358.288).

DÉBITO DA AÇÃO: O débito exequendo totaliza R\$ 1.010.046,96 (um milhão, dez mil, quarenta e seis reais e noventa e seis centavos), em janeiro/2023, conforme planilha de cálculo de Fls.588. Os débitos vencidos e vincendos serão atualizados até a integral satisfação, cabendo ao exequente disponibilizar o cálculo atualizado nos autos.

DATAS DO LEILÃO:

1º LEILÃO: início em **03/11/2026**, às 15h00, com encerramento em **06/11/2026**, às 15h00. Serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação atualizada.

2º LEILÃO: não havendo arrematação no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão, com encerramento em **26/11/2026**, a partir das 15h00, sendo admitidos lances iguais ou superiores a **70% (setenta por cento)** do valor 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 (Uma) CASA e seu respectivo TERRENO situada na Rua ARTHUR MANTOVANI nº 168, Parque San Francisco, Itatiba/SP, assim descrito em sua matrícula: ‘UM TERRENO na RUA ARTHUR MANTOVANI, designado LOTE 8-B, constituído de parte do Lote 08 da Quadra "H", do Loteamento PARQUE SAN FRANCISCO, no perímetro urbano desta cidade e comarca de Itatiba, medindo 5,00m de frente para a referida rua: 25,00m do lado direito, confrontando com o lote 8-A [casa 172]; 25,00m do lado esquerdo, confrontando com o e lote 09 e 5,00m nos fundos, confrontando com os lote 35 e 34, encerrando área de 125,00m¹.’” **Imóvel ocupado. CADASTRO/CONTRIBUINTE MUNICIPAL** nº 41212-34-78-00916-0-0213-00000. **MATRÍCULA Nº 30.972 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITATIBA/SP.**

LOCALIZAÇÃO: Rua Arthur Mantovani, LOTE 8 -B - constotuido por parte L. 8 QUADRA "H", Loteamento Parque San Francisco, Itatiba, são Paulo.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), em fevereiro/2026 (Fls.1003/1022).

VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO: **R\$ 154.953,25 (cento e cinquenta e quatro mil, novecentos e cinquenta e três reais e vinte e cinco centavos)**, em agosto/2026, devendo ser atualizado até a data da alienação pela Tabela Prática de Atualização Monetária do TJSP.

CONSTATAÇÃO/LAUDO: A constatação foi realizada em 19/02/2026, por Oficial de Justiça, restando constatado que a construção tem no térreo uma garagem para um automóvel; no primeiro pavimento, um apartamento alugado com sala, cozinha, banheiro, dois quartos, e também um espaço livre em cima da garagem; no segundo pavimento, existe mais um apartamento (que não foi possível fotografar pois está trancado e vazio) e que segundo os inquilinos tem sala, cozinha, banheiro e um quarto; e, num terceiro pavimento que fica nos fundos está edificado uma sala, um quarto, um banheiro e uma cozinha;

conforme pode ser observado nas fotos anexadas aos autos é possível verificar que a construção está em péssimas condições, quase inabitável, pois tem mofo, umidade e risco de incêndio devido instalação elétrica precária; nota-se que é necessário uma reestruturação de todo o imóvel (impermeabilização, elétrica, hidráulica, piso, revestimento, toda rede de esgoto, padrão atualizado de água e energia).

DEPOSITÁRIA (EVENTO 196): ELIZANGELA SANTOS RIBEIRO.

ÔNUS E GRAVAMES: **AV.01 - (11/09/1998) – Desdobro** - Averbação Foi aberto a presente matrícula, em virtude do desdobro feito no imóvel objeto da matrícula 21.855; **AV.02 – (25/09/1998) - Cadastro Municipal** - Averbação, para constar, que o imóvel objeto da presente matrícula, vem sendo lançado pelo nº de contribuinte: 41212-34-78-00916-0-0213-00000, conforme prova IPTU de 1998; **R.03 - (25/09/1998) – Compra e Venda** – João Baptista de Oliveira e s.m venderam a metade ideal que possuíam no imóvel ao co-proprietário João Tavares Almeida.; **AV.04 - (25/09/1998) – Construção** - Averbação para constar que foi construído sobre o imóvel, uma residência, que recebeu o nº 168 da rua Arthur Mantovani; **R.05 – (13/08/2004) - Compra e Venda** - Averbação de venda do referido imóvel a Elizangela Santos Ribeiro; **AV.06 (13/02/2019) - Averbação Premonitória do processo exequendo**; **AV.07 (21/05/2021) Arresto do processo exequendo** - Averbação para constar que o imóvel foi arrestado para garantia de valores nos autos do processo nº 007978-02.2018.8.26.0286.; **AV.08 (17/05/2023) Penhora do processo exequendo** - Averbação de penhora exequenda nº 007978-02.2018.8.26.0286, valor da dívida: R\$: 1.010.046,96.

FATO RELEVANTE: Em consulta junto ao *síte* da Prefeitura Municipal de Itatiba, consta débito fiscal no valor total de **R\$ 8.029,67 (Oito mil vinte e nove reais e sessenta e sete centavos) em agosto/2026.**

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 24h (vinte e quatro horas) admitido pelas Normas de Serviço da Corregedoria do TJSP, mediante guia emitida pelo leiloeiro (art. 892 do CPC).

ARREMATAÇÃO 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.apicleiloes.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 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 efetivado 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.

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.apiceleiloes.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, 11 de agosto de 2026

Karla Peregrino Sotilo
Juíza de Direito